



20
25 INFORME
ANUAL
RESUMIDO





NOTAS:

1) Toda la información contenida en estos estados financieros consolidados está en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.
2) Los estados financieros y cuadros de estas cuentas anuales consolidadas se han elaborado originalmente en euros. Posteriormente, con el fin de presentarlas en miles de euros, se ha redondeado todas las cifras al importe entero más cercano excepto cuando el importe decimal ha sido redondeado al alza.

1) Tota la informació continguda en aquests estats financers consolidats està en milers d'euros, tret que s'indiqui el contrari.
2) Els estats financers i quadres d'aquests comptes anuals consolidats s'han elaborat originalment en euros. Posteriorment, per tal de presentar-les en milers d'euros, totes les xifres s'han arrodonit a l'import sencer més proper, excepte quan l'import ha estat decimal, que s'ha arrodonit a l'alça.

INFORME ANUAL RESUMIDO

20
25



2025 INFORME ANUAL RESUMIDO





ÍNDICE INDEX

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EQUIPO DIRECTIVO CONSELL D'ADMINISTRACIÓ I EQUIP DIRECTIU	07
NOTAS NOTES	08
INFORME DE GESTIÓN INFORME DE GESTIÓ	11
INFORMACIÓN NO FINANCIERA DEL EJERCICIO 2025 INFORMACIÓ NO FINANÇERA DEL EXERCICI 2025	56
BALANCES DE SITUACIÓN BALANÇOS DE SITUACIÓ	125
ESTADOS DE RESULTADOS ESTATS DE RESULTATS	128



20
25

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

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

[illegible]



INFORME
DE GESTIÓN

INFORME
DE GESTIÓ



1) Magnitudes principales y aspectos a destacar del ejercicio 2025

Magnituds principals i aspectes a destacar de l'exercici 2025

Son los siguientes:

- El valor de la cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA (GAV) al cierre del ejercicio es de 611.145 mil euros. Excluyendo las inversiones y desinversiones realizadas, el valor aumentó un 2,85% en el ejercicio 2025.

- Las rentas de alquiler del año 2025 han sido superiores a las del año 2024 en un 11,99%.

- El Grupo CEVASA ha obtenido un resultado después de impuestos de 30.721 mil euros, frente a los 24.775 mil euros del año anterior. El mayor resultado se debe principalmente a la disminución de los impuestos diferidos asociados a las plusvalías inmobiliarias que muestra el balance.

- El EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) por acción, ha aumentado un 5,55 % alcanzando los 19,40 euros al cierre del año 2025 (18,38 euros a 31 de diciembre del 2024).

- El dividendo abonado a los accionistas en el ejercicio 2025 fue de 0,23 € por acción (0,22 € en el 2024).

Són els següents:

- El valor de la cartera immobiliària del grup CEVASA (GAV) a tancament de l'exercici és de 611.145 milers d'euros. Excloent-ne les inversions i desinversions realitzades, el valor ha augmentat un 2,85% en l'exercici 2025.

- Les rendes de lloguer de l'any 2025 han estat un 11,99% superiors a les de l'any 2024.

- El grup CEVASA ha obtingut un resultat després d'impostos de 30.721 milers d'euros, enfront dels 24.775 milers d'euros de l'any anterior. Aquest resultat més gran es deu principalment a la disminució dels impostos diferits associats a les plusvàlues immobiliàries que mostra el balanç.

- L'EPRA net disposal value (EPRA NDV) per acció ha augmentat un 5,55% i ha assolit els 19,40 euros a tancament de l'any 2025 (18,38 euros el 31 de desembre de 2024).

- El dividend abonat als accionistes en l'exercici 2025 va ser de 0,23 euros per acció (0,22 euros en el 2024)



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 forman parte del Grupo CEVASA según la definición del artículo 42 del Código de Comercio, CEVASA participa con un 50% en la sociedad NiCrent Residencial, S.L., que es titular de un 50% del capital de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. y también con un 25% en la sociedad Medilitia, S.L.

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. Addicionalment, tot i que no formen 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, i també en un 25% en la societat Medilitia, SL.



Medilitia, S.L.



Projectes i Construcció
Social a Sabadell



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

3.1 CEVASA: 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 CEVASA, la matriz del Grupo sólo se traslada, mediante dividendos, una parte de los resultados de sus filiales que 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 CEVASA el año 2025 ha sido positivo en 1.788 mil euros, frente a un resultado también positivo de 1.705 mil euros en el ejercicio 2024.

El desglose de los ingresos de CEVASA en al año 2025 y su comparación respecto al año anterior se muestran en el siguiente cuadro:

CEVASA: 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 CEVASA, 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 CEVASA l'any 2025 ha estat positiu de 1.788 milers d'euros, enfront d'un resultat també positiu de 1.705 milers d'euros en l'exercici 2024.

El desglossament dels ingressos de CEVASA l'any 2025 i la comparació amb els de l'any anterior es mostra en la taula següent:

	2025	2024	Variación	% Variación
Prestación de servicios a filiales	2.149	1.933	216	11,20%
Alquiler de edificios	190	183	7	3,6%
Dividendos de filiales	3.688	3.845	-157	-4,1%
Intereses financiación a filiales	708	939	-231	-24,6%
Cifra de negocios	6.736	6.900	-165	-2,39%

Aunque, respecto al año 2024, han disminuido los ingresos de CEVASA, su resultado ha sido muy similar al de dicho ejercicio y ello porque han disminuido los gastos financieros, debido a un menor volumen de financiación externa media y también a unos menores tipos de interés.

Tot i que, respecte a l'any 2024, han disminuït els ingressos de CEVASA, el seu resultat ha estat molt similar al de l'esmentat exercici pel fet que han disminuït les despeses financeres a causa d'un volum més baix de finançament extern mitjà i a uns tipus d'interès més baixos.

3.2 Grupo CEVASA: Resultados consolidados

En el año 2025, el Grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 29.447 mil euros, frente a los 31.334 mil euros del año 2024 (-1.857 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 57 mil euros mayores en el ejercicio 2025 que en el año 2024:

a) Los resultados corrientes derivados de la gestión del patrimonio en alquiler y otros servicios, minorados por los gastos totales de gestión, administración y estructura, imputables o no al negocio de alquiler, han aumentado 1.177 mil euros. Las principales variaciones han sido las siguientes:

i. Respecto a las del año anterior, las rentas por alquiler de los edificios se han incrementado en un 11,99%, aportando 2.502 mil euros más a la cuenta de resultados. Parte de ese aumento (1.128 mil euros) se explica por las rentas generadas por un nuevo edificio residencial, adquirido en el segundo semestre de 2024. Sin la aportación de rentas de este nuevo edificio, el incremento hubiera sido del 6,69%.

ii. Los ingresos por subvenciones y otros servicios han sido mayores en el ejercicio 2025 en + 49 mil euros.

iii. El resultado por impagados del periodo y recuperación de los de periodos anteriores en el año 2025 ha sido negativo en 255 mil euros, frente a 157 mil euros en el año 2024 (-98 mil euros de diferencia). Parte de este aumento (50 mil euros) de impagados corresponde a dotaciones por recibos impagados del mencionado edificio que el Grupo adquirió en el año 2024, originados con anterioridad a la compra y que se están mostrando de difícil recuperación. Otra parte corresponde a nuevos impagados del mismo edificio originados en el año 2025 (47 mil euros). Excluyendo el efecto de dicho edificio, el resultado por impagados sería negativo en 144 mil euros y menor que el del ejercicio anterior. La ratio de impagados sobre la facturación sin IVA en el año 2025 es del 0,58% frente al 0,65% del año anterior.

iv. 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 1.079 mil euros respecto a los del año 2024, incluyendo amortizaciones de inmovilizado material e intangible (los edificios en alquiler no son objeto de amortización).

Grup CEVASA: Resultats consolidats

L'any 2025, el grup CEVASA ha obtingut un resultat positiu abans d'impostos de 29.447 milers d'euros, enfront dels 31.334 milers d'euros de l'any 2024 (-1.857 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 57 milers d'euros més l'any 2025 que l'any 2024:

a) Els resultats corrents derivats de la gestió del patrimoni en lloguer i altres serveis, minorats per les despeses totals de gestió, administració i estructura, imputables o no al negoci de lloguer, han augmentat 1.177 milers d'euros. Les principals variacions són les següents:

i. Respecte a les de l'any anterior, les rendes per lloguer dels edificis han estat superiors en un 11,99%, aportant 2.502 milers d'euros més al compte de resultats. Part d'aquest augment (1.128 milers d'euros) s'explica per les rendes generades per un nou edifici residencial, adquirit en el segon semestre de 2024. Sense l'aportació de rendes d'aquest nou edifici, l'increment hagués estat del 6,69%.

ii. Els ingressos per subvencions i altres serveis han estat superiors en l'exercici 2025 en 49 mil euros.

iii. El resultat per impagats del període i recuperació dels de períodes anteriors ha estat negatiu l'any 2025 en 255 milers d'euros, enfront els 157 milers d'euros l'any 2024 (-98 milers d'euros de diferència). Part d'aquest augment (50 mil euros) d'impagats correspon a dotacions per rebuts impagats de l'esmentat edifici que el Grup va adquirir l'any 2024, originats amb anterioritat a la compra i que s'estan mostrant de difícil recuperació. Una altra part correspon a nous impagats del mateix edifici originats l'any 2025 (47 mil euros). Excloent l'efecte d'aquest edifici, el resultat per impagats seria negatiu en 144 mil euros i menor que el de l'exercici anterior. La ràtio d'impagats sobre la facturació sense IVA l'any 2025 és del 0,58% enfront del 0,65% de l'any anterior.

iv. 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 1.079 milers d'euros respecte a les de l'any 2024, incloent-hi amortitzacions d'immobilitzat material i intangible (els edificis de lloguer no són objecte d'amortització).

1. Una parte de aquel aumento corresponde a gastos del nuevo edificio en alquiler (346 mil euros), que ha generado rentas todo el año 2025 y solo tres meses en el año 2024.

2. El aumento restante (930 mil euros) se corresponde con gastos de explotación imputables al resto de la cartera inmobiliaria y con gastos de administración y estructura:

a. Se han recuperado de los arrendatarios 151 mil euros menos gastos en el año 2025 que en el año 2024. Puesto que en el año 2024 se recuperaron más gastos de los habituales, especialmente por un coste más elevado de los consumos eléctricos.

b. En general han aumentado los gastos operativos en 779 mil euros. A mencionar, en primer lugar los gastos de mantenimiento de los edificios en explotación (+320 mil euros). En el año 2025 se han realizado obras de renovación de determinadas instalaciones, que tienen un carácter plurianual. En segundo lugar, los gastos de personal han aumentado en 458 mil euros, especialmente los de administración, dirección y estructura (+311 mil euros), en parte imputables a nuevos negocios cuya aportación a la cuenta de resultados se verá en próximos ejercicios y también por regularizaciones salariales derivadas del convenio de la construcción.

b) Las ventas de unidades de promociones inmobiliarias para la venta, realizadas en el año 2025, han aportado al resultado antes de impuestos cerca 848 mil euros de beneficio, considerando dentro del mismo, además de los ingresos y costes de promoción, los gastos de comercialización e impuestos, pero sin considerar gastos internos y estructurales que imputamos al negocio de promociones. En el año 2024 el resultado de venta de promociones fue de 2.103 mil euros. El diferencial de resultados por este concepto y por variaciones de valor de existencias inmobiliarias, entre los dos años comparados, ha sido negativo en 1.249 mil euros.

c) Adicionalmente, en concepto de resultados extraordinarios, el Grupo obtuvo unos resultados positivos por 127 mil euros, provenientes principalmente de regularizaciones de saldos acreedores prescritos legalmente.

2) El diferencial entre los ingresos y gastos financieros ha sido de -3.093 miles de euros en el año 2025, frente a -2.838 miles de euros en el año 2024, lo que supone un menor resultado de 255 mil euros. Aunque el Grupo ha tenido un mayor volumen medio de financiación externa, consecuencia de nuevas inversiones realizadas el pasado ejercicio, la disminución de los tipos de interés ha compensado en parte lo anterior.

1. Una part d'aquell augment correspon a despeses del nou edifici en lloguer (346 mil euros), que ha generat rendes tot l'any 2025 i només tres mesos en l'any 2024.

2. L'augment restant (930 mil euros) es correspon amb despeses d'explotació imputables a la resta de la cartera immobiliària i amb despeses d'administració i estructura:

a. S'han recuperat dels arrendataris 151 mil euros menys de despeses l'any 2025 que l'any 2024, ja que l'any 2024 es van recuperar més despeses de les habituals, especialment per un cost més elevat dels consums elèctrics.

b. En general han augmentat les despeses operatives en 779 mil euros. Cal esmentar, en primer lloc, les despeses de manteniment dels edificis en explotació (+320 mil euros). L'any 2025 s'han realitzat obres de renovació de determinades instal·lacions, que tenen un caràcter plurianual. En segon lloc, les despeses de personal han augmentat en 458 mil euros, especialment els d'administració, direcció i estructura (+311 mil euros), en part imputables a nous negocis, l'aportació dels quals al compte de resultats es veurà en pròxims exercicis i també per regularitzacions salarials derivades del conveni de la construcció.

b) Les vendes d'unitats de promocions immobiliàries per a la venda realitzades l'any 2025 han aportat al resultat abans d'impostos prop de 848 mil euros de benefici, considerant-hi també, a més dels ingressos i els costos de promoció, les despeses de comercialització i impostos, però sense considerar despeses internes i estructurals que imputem al negoci de promocions. L'any 2024 el resultat de venda de promocions fou de 2.103 milers d'euros. El diferencial de resultats per aquest concepte i per variacions de valor d'existències immobiliàries, entre els dos anys comparats, ha estat negatiu en 1.249 milers d'euros.

c) Adicionalment, en concepte de resultats extraordinaris, el Grup va obtenir uns resultats positius de 127 mil euros, provinents principalment de regularitzacions de saldos creditors prescrits legalment.

2) El diferencial entre els ingressos i les despeses financeres ha estat de -3.093 milers d'euros l'any 2025, enfront de -2.838 milers d'euros l'any 2024, fet que suposa un menor resultat de 255 milers d'euros. Tot i que el Grup ha tingut un volum mitjà de finançament extern més gran, conseqüència de noves inversions realitzades el passat exercici, la disminució dels tipus d'interès ho ha compensat en part.

3) La variación de resultados no corrientes entre los obtenidos en el año 2025 y 2024 ha minorado el resultado antes de impuestos en **1.786 mil euros**. Estos resultados son los derivados de las variaciones de valor de la cartera inmobiliaria y préstamos asociados. La cuenta de resultados del año 2025 incluye 14.594 mil euros positivos por esos conceptos frente 16.380 mil euros del año 2024.

3) La variació de resultats no corrents entre els obtinguts en l'any 2025 i 2024 ha minorat el resultat abans d'impostos en **1.786 milers d'euros**. Aquests resultats són els derivats de les variacions de valor de la cartera immobiliària i préstecs associats. El compte de resultats de l'any 2025 inclou 14.594 milers d'euros positius per aquests conceptes davant dels 16.380 mil euros de l'any 2024.

4

Evolución de los negocios

Evolució dels negocis

4.1

Patrimonio inmobiliario en alquiler

Patrimoni immobiliari de lloguer

4.1.a)

Información sobre el patrimonio inmobiliario en alquiler

Informació sobre el patrimoni immobiliari de lloguer

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

L'activitat principal del grup CEVASA és la promoció d'habitatges per a la seva explotació en lloguer a molt llarg termini, especialment habitatges amb algun règim de protecció pública. 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 31/12/2025								
	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.

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

Las viviendas en alquiler del Grupo se distribuyen entre viviendas de renta libre o con protección oficial pero de precio de venta y renta libres (41,6%), viviendas de protección oficial con precios limitados administrativamente (36,1%) y viviendas de protección oficial de renta antigua (22,3%).

Els habitatges de lloguer del Grup es distribueixen entre immobles de renda lliure o amb protecció oficial però de preu de venda i renda lliures (41,6%), habitatges amb protecció oficial amb preus limitats administrativament (36,1%) i habitatges amb protecció oficial de renda antiga (22,3%).

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 2025, las rentas de alquiler han alcanzado la cifra de 23.375 mil euros, frente a 20.873 mil euros del año anterior, lo que supone un aumento del 11,99% (8,42% en el año anterior).

Evolució i tendència dels marges corrents dels edificis de lloguer

a) Ingressos per rendes de lloguer i morositat

L'any 2025, les rendes de lloguer han arribat a la xifra de 23.375 milers d'euros, enfront dels 20.873 milers d'euros de l'any anterior, la qual cosa suposa un augment del 11,99% (8,42% l'any anterior).

Rentas de alquiler (sin repercusión de gastos)	2025	2024	Diferencia	% Variac.
RESIDENCIAL	19.024	16.841	2.183	13,0%
De Cevasa Patrimonio en Alquiler, SLU	14.978	13.006	1.972	15,2%
Meridiano Cero (Barcelona)	9.174	8.509	665	7,8%
La Sagrera (Barcelona)	1.605	1.518	87	5,7%
VPO Sta. Cúbics 1 (Sta. Coloma-Barcelona)	876	847	29	3,4%
Cúbics 2 (Santa Coloma-Barcelona)	1.429	326	1.103	338,1%
Igualada (Barcelona)	271	248	23	9,2%
VPO St. Joan Abadesses (Girona)	89	83	5	6,3%
VPO Vic (Barcelona)	493	465	28	6,0%
Cornellà (Barcelona)	415	406	10	2,3%
VPO Cornellà 2 (Barcelona)	370	359	12	3,3%
Can Gambús 3 (Sabadell-Barcelona)	1	2	-1	-39,5%
Ciutat (Barcelona)	255	243	12	4,9%
De SBD Lloguer Social, SA	4.046	3.835	211	5,5%
VPO Falla (Sabadell-Barcelona)	593	569	24	4,2%
VPO La Serra 2 (Sabadell-Barcelona)	537	521	15	2,9%
VPO Espronceda (Sabadell-Barcelona)	274	263	11	4,2%
VPO Can Llong 5 (Sabadell-Barcelona)	1.694	1.590	104	6,5%
VPO Can Llong 6 (Sabadell-Barcelona)	469	446	23	5,1%
VPO La Serra 4 (Sabadell-Barcelona)	480	446	34	7,6%
COMERCIAL	1.629	1.479	150	10,1%
De Cevasa Patrimonio en Alquiler, SLU	1.520	1.374	147	10,7%
Meridiano Cero (Barcelona)	1.175	1.090	86	7,8%
La Sagrera (Barcelona)	52	51	1	2,3%
Cúbics 1 (Santa Coloma-Barcelona)	32	22	11	47,9%
Cúbics 2 (Santa Coloma-Barcelona)	30	5	25	508,0%
Cornellà (Barcelona)	15	15	0	0,4%
Cornellà (Barcelona)	58	57	2	2,8%
Ciutat (Barcelona)	156	134	22	16,5%
De SBD Lloguer Social, SA	108	105	3	3,3%
OFICINAS	2.251	2.127	124	5,8%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	190	183	7	3,6%
PARKINGS COMERCIALES	281	242	38	15,7%
TOTALES	23.375	20.873	2.502	11,99%

Si excluimos de los años 2025 y 2024 las rentas imputables a un edificio de 150 viviendas adquirido en el último trimestre de 2024, el incremento de rentas hubiera sido del 6,69% en lugar del 11,99%.

Respecto a los porcentajes de ocupación, han aumentado ligeramente en todos los segmentos.

Si excloem dels anys 2025 i 2024 les rendes imputables a un edifici de 150 habitatges adquirit en l'últim trimestre del 2024, l'increment de rendes hagués estat del 6,69% en lloc del 11,99%.

Respecte als percentatges d'ocupació, han augmentat lleugerament en tots els segments.

% ocupación s/m² útiles		
	2025	2024
Viviendas	99,47%	99,42%
Plazas de parking	89,10%	89,06%
Trasteros	95,99%	92,70%
Total residencial	97,67%	97,57%
Locales	88,09%	83,90%
Oficinas	95,20%	91,28%
Edificio Industrial	100,00%	100,00%
Total patrimonio *	97,31%	96,70%

* No incluye plazas de garage en rotación

Las tasas de ocupación es normal que se mantengan muy altas ante la escasa rotación. En lo que a viviendas se refiere, con una ocupación media similar a la del año anterior, el aumento de las rentas tiene su explicación en las rentas más altas de los nuevos contratos, en actualizaciones de IPC y en las variaciones de los índices de referencia.

En los edificios de oficinas la ocupación media en el año 2025 ha sido del 95,20% (91,28% en 2024, 92,18% en 2023 y 89,53% en 2022). La ocupación media en locales comerciales en el año 2025 ha sido del 88,09%, frente al 83,90% del año 2024 y del 78,71% del año 2023, excluyendo en este cálculo la superficie comercial adquirida y que todavía no se encuentra ocupada en su totalidad.

Respecto a impagados y provisiones por deterioro de saldos, en el año 2025 han alcanzado la cifra de 255 mil euros, frente a 157 mil euros en el año 2024. (98 mil euros de diferencia). La mayor parte de este aumento (50 mil euros) corresponde a dotaciones por recibos impagados del edificio que el Grupo adquirió en el año 2024, originados con anterioridad a la compra.

Les taxes d'ocupació és normal que es mantinguin molt altes davant l'escassa rotació. Pel que fa als habitatges, amb una ocupació mitjana similar a la de l'any anterior, l'augment de les rendes té la seva explicació en les rendes més altes dels nous contractes, en actualitzacions de l'IPC i en les variacions dels índexs de referència.

En els edificis d'oficines, l'ocupació mitjana l'any 2025 ha estat del 95,20% (91,28% l'any 2024, 92,18% el 2023 i 89,53% el 2022). L'ocupació mitjana en locals comercials l'any 2025 ha estat del 88,09%, enfront del 83,90% el 2024 i del 78,71% del 2023, excloent en aquest càlcul la superfície comercial adquirida i que encara no es troba ocupada íntegrament.

Pel que fa a impagats i provisions per deteriorament de saldos, l'any 2025 han arribat a la xifra de 255 mil euros, enfront dels 157 mil euros en l'any 2024 (98 mil euros de diferència) La major part d'aquest augment (50 mil euros) correspon a dotacions per rebuts impagats de l'edifici que el Grup va adquirir l'any 2024, originats amb anterioritat a la compra.

Alquiler residencial

En España el stock de viviendas para alquiler de larga duración cayó un 4,7% respecto a finales de 2024 y se estima un déficit habitacional de unas 600.000 viviendas para cubrir la demanda actual. Ante esta situación, en el año 2025 se consolidó la tendencia alcista de precios iniciada tras la pandemia, pero con una aceleración que ha sorprendido a muchos analistas. El precio medio del alquiler en España cerró 2025 con un incremento interanual de entre el 6,9% y el 8,5% (según portales como Idealista o Fotocasa), aunque algunos informes sectoriales elevaron la cifra hasta el 16,7% en zonas muy demandadas. En 2024, el crecimiento fue del 11,3%.

El precio medio nacional alcanzó aproximadamente los 14,7 €/m². Capitales como Barcelona (21,90 €/m²) y Madrid (20,66 €/m²) marcaron máximos históricos.

Aunque el ritmo de subida se "moderó" ligeramente en 2025 en términos porcentuales, el impacto real en la población fue mayor al partir de precios ya muy elevados.

El esfuerzo económico es el indicador que explica mejor el sobreesfuerzo que supone para los demandantes acceder a una vivienda en alquiler. Superar el 30% de la renta se considera entrar en una situación de riesgo para la economía doméstica.

Lloguer residencial

A Espanya l'estoc d'habitatges per a lloguer de llarga durada va caure un 4,7% respecte a finals de 2024 i s'estima un dèficit habitacional d'uns 600.000 habitatges per a cobrir la demanda actual. Davant d'aquesta situació, l'any 2025 es va consolidar la tendència alcista de preus iniciada després de la pandèmia, però amb una acceleració que ha sorprès a molts analistes. El preu mitjà del lloguer a Espanya va tancar 2025 amb un increment interanual d'entre el 6,9% i el 8,5% (segons portals com Idealista o Fotocasa), encara que alguns informes sectorials van elevar la xifra fins al 16,7% en zones molt demandades. El 2024, el creixement va ser de l'11,3%.

El preu mitjà nacional va assolir aproximadament els 14,7 €/m². Capitals com Barcelona (21,90 €/m²) i Madrid (20,66 €/m²) van marcar màxims històrics.

Tot i que el ritme de pujada "es va moderar" lleugerament el 2025 en termes percentuals, l'impacte real en la població va ser més elevats ja que els preus de partida ja eren molt elevats.

L'esforç econòmic és l'indicador que explica millor el sobreesforç que suposa per als demandants accedir a un habitatge en lloguer. Superar el 30% de la renda es considera entrar en una situació de risc per a l'economia domèstica.

Indicador	Cierre 2024 €/m²	Cierre 2025 €/m²	Variación	Alquiler medio €	Ingreso medio hogar €	Esfuerzo Financiero
Precio Medio Nacional	13,29	14,7	10,61%	1.150,00	3.250,00	34,50%
Barcelona (ciudad)	20,5	21,9	6,83%	1.600,00	3.760,00	42,10%
Madrid (ciudad)	18,9	21,8	15,34%	1.520,00	3.640,00	41,80%
Málaga (Ciudad)	14,5	15,98	10,21%	1.200,00	3.070,00	39,00%
Valencia (Ciudad)	14,1	15,51	10,00%	1.100,00	3.050,00	36,10%
Baleares (región)	17,2	18,6	8,14%	1.425,00	3.300,00	43,20%
San Sebastián	17,5	18,7	6,86%	1.500,00	3.650,00	41,10%
Bilbao	13,8	14,9	7,97%	1.180,00	3.450,00	33,10%
Zaragoza	10,1	11,2	10,89%	900,00	2.900,00	33,10%

La emancipación de los jóvenes solo es posible en las grandes ciudades compartiendo piso o para las familias o parejas jóvenes destinando un sueldo al pago del alquiler. Esto provoca que parte de la demanda se desplace hacia la compra donde el esfuerzo económico es menor, entorno al 26%, si se dispone de ahorros previos.

Como ejemplo del esfuerzo en el parque de viviendas en alquiler del Grupo CEVASA merece destacarse el de su mayor complejo en alquiler en Barcelona, en la Avenida Meridiana. En el segundo semestre del año 2025 el alquiler medio se situó en 1.217,46€/mes, con plaza de aparcamiento incluida, que en m² útiles de vivienda sería de 15,17€/m² y el esfuerzo económico medio de las familias que han alquilado en el complejo fue del 27,58%, por debajo de las medias de Barcelona y Madrid, lo que es un ejemplo de la selección de inquilinos que se está produciendo ante la fuerte demanda y escasez de producto.

El efecto que buscaba la Ley de la Vivienda de favorecer a las clases modestas no se ha conseguido sino lo contrario, han quedado relegadas en los procesos de selección y las familias con menos renta son expulsadas a otros municipios en los cuales los alquileres son más accesibles.

Ante este panorama los activos residenciales del Grupo CEVASA lógicamente han mantenido tasas de ocupación muy altas en línea con los años anteriores y una rotación menor. Las escasas renunciadas a contratos se deben a que los arrendatarios optan por la compra o por trasladarse a zonas donde el alquiler sea más económico.

Los ingresos por rentas de viviendas han aumentado este año en su conjunto un 13% respecto al año anterior básicamente por estar en explotación durante todo el año una promoción de 150 viviendas en Santa Coloma de Gramenet (Barcelona), que solo aportó rentas en el cuarto trimestre de 2024. Sin tener en cuenta las rentas obtenidas por esta, el aumento este año hubiera sido del 6,53%, en línea con el 2024.

L'emancipació dels joves només és possible en les grans ciutats compartint pis o per a les famílies o parelles joves destinant un sou al pagament del lloguer. Això provoca que part de la demanda es desplaci cap a la compra, on l'esforç econòmic és menor, entorn al 26%, si es disposa d'estalvis previs.

Com a exemple de l'esforç en el parc d'habitatges en lloguer del grup CEVASA, cal destacar el del seu complex més gran en lloguer a Barcelona, a l'Avinguda Meridiana. En el segon semestre de l'any 2025 el lloguer mitjà es va situar en 1.217,46 €/mes, amb plaça d'aparcament inclosa, que en m² útils d'habitatge seria de 15,17€/m², i l'esforç econòmic mitjà de les famílies llogateres al complex va ser del 27,58%, per sota de les mitjanes de Barcelona i Madrid, la qual cosa és un exemple de la selecció d'inquilins que s'està produint davant de la forta demanda i escassetat de producte.

L'efecte que buscava la Llei de l'Habitatge d'afavorir a les classes modestes no s'ha aconseguit; ben al contrari, han quedat relegades en els processos de selecció i les famílies amb menys renda són expulsades a altres municipis en els quals els lloguers són més accessibles.

Davant d'aquest panorama, els actius residencials del grup CEVASA lògicament han mantingut taxes d'ocupació molt altes en línia amb els anys anteriors i una rotació menor. Les escasses renúncies a contractes es deuen al fet que els arrendataris opten per la compra o per traslladar-se a zones on el lloguer sigui més econòmic.

Els ingressos per rendes d'habitatges han augmentat aquest any en el seu conjunt un 13% respecte a l'any anterior bàsicament per estar en explotació durant tot l'any una promoció de 150 habitatges a Santa Coloma de Gramenet (Barcelona), que només va aportar rendes al quart trimestre del 2024. Sense tenir en compte les rendes obtingudes per aquesta promoció, l'augment aquest any hagués estat del 6,53%, en línia amb el 2024.

Rentas netas de repercusiones de gastos	2025	2024	Diferencia	% Variac.
RESIDENCIAL	19.024	16.841	2.183	13,0%
De Cevasa Patrimonio en Alquiler, SLU	14.978	13.006	1.972	15,2%
Meridiano Cero (Barcelona)	9.174	8.509	665	7,8%
La Sagrera (Barcelona)	1.605	1.518	87	5,7%
VPO Sta. Cúbics 1 (Sta. Coloma-Barcelona)	876	847	29	3,4%
Cúbics 2 (Santa Coloma-Barcelona)	1.429	326	1.103	338,1%
Igualada (Barcelona)	271	248	23	9,2%
VPO St. Joan Abadesses (Girona)	89	83	5	6,3%
VPO Vic (Barcelona)	493	465	28	6,0%
Cornellà (Barcelona)	415	406	10	2,3%
VPO Cornellà 2 (Barcelona)	370	359	12	3,3%
Can Gambús 3 (Sabadell-Barcelona)	1	2	-1	-39,5%
Ciutat (Barcelona)	255	243	12	4,9%
De SBD Lloguer Social, SA	4.046	3.835	211	5,5%
VPO Falla (Sabadell-Barcelona)	593	569	24	4,2%
VPO La Serra 2 (Sabadell-Barcelona)	537	521	15	2,9%
VPO Espronceda (Sabadell-Barcelona)	274	263	11	4,2%
VPO Can Llong 5 (Sabadell-Barcelona)	1.694	1.590	104	6,5%
VPO Can Llong 6 (Sabadell-Barcelona)	469	446	23	5,1%
VPO La Serra 4 (Sabadell-Barcelona)	480	446	34	7,6%

La promoción Meridiano-Cero en Barcelona (1.180 viviendas) sigue teniendo buenos registros con aumentos del 8,2% en el año 2024 y del 7,8% en el 2025, como consecuencia del flujo de viviendas de renta antigua que van perdiendo esta condición. Durante el año 2025 han vencido los expedientes de protección oficial de esta promoción otorgados en el año 1975 y estamos en proceso de actualización de las rentas de los contratos de renta antigua de acuerdo con lo previsto en la LAU de 1994. En la fecha de vencimiento de la calificación el balance era de un 45% de las viviendas de la promoción en esta situación, con rentas “antiguas” medias de 160€/mes. La actualización solo afecta a los inquilinos con rentas superiores a 2,5 veces el SMI (Salario Mínimo Interprofesional). Para los inquilinos con rentas superiores se hará de manera progresiva en plazos de hasta 5 o 10 años en función de que los ingresos superen 5 veces o 2,5 veces el SMI, respectivamente, todo ello de acuerdo con la normativa de aplicación. A pesar de que el precio finalmente resultante seguirá estando muy por debajo de los precios de mercado e incluso claramente inferior a los precios vigentes para las viviendas protegidas, incluso las de régimen especial (reservadas para ingresos inferiores a 2,5 veces el IRSC -Indicador de Renta de Suficiencia de Catalunya-) algunos arrendatarios se han opuesto

La Promoció Meridiano-Cero a Barcelona (1.180 habitatges) segueix tenint bons registres, amb augments del 8,2% l'any 2024 i del 7,8% el 2025 com a conseqüència del flux d'habitatges de renda antiga que van perdent aquesta condició. Durant l'any 2025 han vençut els expedients de protecció oficial d'aquesta promoció atorgats l'any 1975 i estem en procés d'actualització de les rendes dels contractes de renda antiga d'acord amb el previst a la LAU de 1994. En la data de venciment de la qualificació, el balanç era d'un 45% dels habitatges de la promoció en aquesta situació, amb rendes "antigues" mitjanes de 160 €/mes. L'actualització només afecta els inquilins amb rendes superiors a 2,5 vegades el SMI (Salari mínim Interprofesional). Per als inquilins amb rendes superiors es farà de manera progressiva en terminis de fins a 5 o 10 anys en funció que els ingressos superin 5 vegades o 2,5 vegades el SMI, respectivament. Tot això d'acord amb la normativa d'aplicació. Tot i que el preu final resultant continuarà estant molt per sota dels preus de mercat i fins i tot serà clarament inferior als preus vigents per als habitatges protegits, inclús els de règim especial (reservats per a ingressos inferiors a 2,5 vegades l'IRSC -indicador de renda de suficiència de Catalunya), alguns llogaters s'han oposat a l'actualització per via judicial i fins i tot han acudit

a la actualització per via judicial e incluso han acudido a los medios y a las instituciones. Al tratarse de un gran complejo muy conocido en Barcelona, el asunto salió en prensa y televisiones locales, con opiniones distintas. Algunos ciudadanos no entendían como inquilinos beneficiados por dicho régimen de protección, a lo largo de tantos años (50 años), se opusieran ahora a la actualización legal de dichos alquileres, puesto que una vez actualizadas sus rentas en 5 o 10 años seguirían estando en una situación de precio privilegiada comparada con el resto. Evidentemente esta oposición solo se produce entre los inquilinos con mayores rentas, ya que como hemos dicho, un buen número de inquilinos con rentas de hasta 2,5 veces el SMI no se verán afectados por esta actualización. Paralelamente, uno de los efectos observados es que algunos arrendatarios optan por dejar la vivienda y trasladarse a vivir a su segunda residencia.

Las rentas de las promociones en Sabadell, con un total de 589 viviendas este año han aumentado un 5,5% frente al 2,8% del año anterior destacando la promoción de Can Llong 5 de 223 viviendas y Serra 4 de 73 con aumentos del 6,5% y 7,6% respectivamente. Dichos aumentos son consecuencia de las nuevas contrataciones y sobre todo de las renovaciones de contratos. En el caso de Sabadell veníamos aplicando precios por debajo de los máximos legales hasta el año 2022.

Lamentablemente en los últimos años ha sido necesario reducir ese diferencial de precios respecto al precio máximo legal como consecuencia del incremento de gastos que supuso la reducción de la bonificación del 85% al 40% en el régimen especial de arrendamiento de viviendas del impuesto de sociedades. El incremento de rentas por debajo de la inflación desde el año 2020 y posterior aplicación del índice de referencia de precios de alquiler (IRAV) como índice de actualización de rentas, supone igualmente una menor renta de los contratos. En ambos casos el impacto de las medidas normativas, inicialmente a cargo del arrendador, se ponen de manifiesto y trasladan a los inquilinos con motivo del vencimiento de los contratos.

La presión de grupos y sindicatos en defensa de los inquilinos ha aumentado este año en todas las promociones del Grupo, tanto en las de Barcelona como en las de Sabadell. La relevancia y visibilidad de CEVASA en el mercado de alquiler de Cataluña favorece tal cosa. No obstante, nuestra gestión responsable, conciliadora y próxima a nuestros clientes, unido al buen estado de nuestras

als mitjans i a les institucions. Com es tracta d'un gran complex molt conegut a Barcelona, l'assumpte va sortir en premsa i televisions locals, amb opinions diferents. Alguns ciutadans no entenien que inquilins beneficiats per aquest règim de protecció durant tants anys (50 anys) s'oposessin ara a l'actualització legal d'aquests lloguers, ja que un cop actualitzades les rendes en 5 o 10 anys, continuarien estant en una situació de preu privilegiada comparada amb la resta. Evidentment aquesta oposició només es produeix entre els inquilins amb rendes més elevades, ja que, com hem dit, un bon nombre d'inquilins amb rendes de fins a 2,5 vegades el SMI no es veuran afectats per aquesta actualització. Paral·lelament, un dels efectes observat és que alguns arrendataris opten per deixar l'habitatge i traslladar-se a viure a la segona residència.

Les rendes de les promocions a Sabadell, amb un total de 589 habitatges, aquest any han augmentat un 5,5% davant del 2,8% de l'any anterior. Hi destaquen la promoció de Can Llong 5, de 223 habitatges, i Serra 4, de 73, amb augments del 6,5% i 7,6%, respectivament. Aquests augments són conseqüència de les noves contractacions i sobretot de les renovacions de contractes. En el cas de Sabadell veníem aplicant preus per sota dels màxims legals fins l'any 2022.

Malauradament, en els últims anys ha estat necessari reduir aquest diferencial de preus respecte al preu màxim legal com a conseqüència de l'increment de despeses que va suposar la reducció de la bonificació del 85% al 40% en el règim especial d'arrendament d'habitatges de l'impost de societats. L'increment de rendes per sota de la inflació des de l'any 2020 i la posterior aplicació de l'índex de referència de preus de lloguer (IRAV) com a índex d'actualització de rendes suposen igualment una renda inferior dels contractes. En tots dos casos l'impacte de les mesures normatives, inicialment a càrrec de l'arrendador, es posen de manifest i es traslladen als llogaters amb motiu del venciment dels contractes.

La pressió de grups i sindicats en defensa dels llogaters ha augmentat aquest any en totes les promocions del Grup, tant a les de Barcelona com a les de Sabadell. La rellevància i visibilitat de CEVASA al mercat de lloguer de Catalunya afavoreix tal cosa. No obstant això, la nostra gestió responsable, conciliadora i pròxima als nostres clients, unida al bon estat de les nostres promocions, ajuden a

promociones, ayudan a mantener un alto nivel de satisfacción entre nuestros inquilinos y a limitar las reclamaciones, que en general siempre encuentran una resolución satisfactoria en los cauces ordinarios entre la empresa y los arrendatarios, ya sea a nivel individual o colectivo.

El escenario para el próximo año no apunta a una corrección de precios, sino a una ralentización del crecimiento. Para el 2026 preveíamos que el incremento se situará en una horquilla del 6% al 10%, puesto que la oferta se estabilizará en los niveles mínimos actuales. La obra nueva en construcción destinada al alquiler continuará siendo insuficiente, aún con la programada en los diferentes planes estatales o autonómicos con el fin de fomentar la construcción de viviendas en alquiler asequible. En cuanto a la oferta continuará el traspaso de viviendas con alquileres de larga duración hacia otras fórmulas más seguras y rentables para los propietarios o se pondrán a la venta, y ello a pesar de que los propietarios seguirán buscando otras alternativas dentro del sector residencial como el alquiler de habitaciones si bien en Cataluña la Generalitat ya ha puesto freno tanto a los alquileres turísticos, a los de temporada y al alquiler de habitaciones. El Gobierno de España va en la misma línea y ya ha anunciado medidas para regular más estrictamente los contratos de temporada y por habitaciones. Ante los precios elevados de las capitales, la demanda continuará desplazándose a municipios de la "segunda corona" metropolitana, tensionando áreas anteriormente asequibles.

Barcelona sigue siendo la ciudad con los precios más altos de España. Cerró el año con una media aproximada de 21,90 €/m², lo que supone un incremento anual cercano al 13%. Sin embargo, esta cifra debe relativizarse puesto que estos precios son bastante superiores a los de larga duración. La Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona, a través del Institut Català del Sol en el cual se depositan las fianzas de los contratos de alquiler, sitúa el alquiler medio en la ciudad en torno a 17€/m², bastante distinto al publicado en los portales.

Barcelona es la ciudad donde las políticas de control de rentas están más presentes. Durante los dos años en que ha venido aplicándose el índice de referencia de la Ley de Vivienda se ha producido una contención en las renovaciones de contratos de larga duración (limitadas al 3% en 2025) y un trasvase masivo al alquiler de temporada. Se estima que más del 60% de la oferta en portales inmobiliarios de la ciudad es ya de carácter temporal o por habitaciones.

mantenir un alt nivell de satisfacció entre els nostres inquilins i a limitar les reclamacions, que en general sempre troben una resolució satisfactòria per la via ordinària entre l'empresa i els arrendataris, ja sigui a nivell individual o col·lectiu.

L'escenari per al proper any no apunta a una correcció de preus, sinó a un alentiment del creixement. Per al 2026 preveiem que l'increment se situarà en una forquilla del 6% al 10%, ja que l'oferta s'estabilitzarà en els nivells mínims actuals. L'obra nova en construcció destinada al lloguer continuarà sent insuficient, tot i la que hi ha programada en els diferents plans estatals o autonòmics per tal de fomentar la construcció d'habitatges de lloguer assequible. Pel que fa a l'oferta continuarà el traspàs d'habitatges amb lloguers de llarga durada cap a altres fórmules més segures i rendibles per als propietaris o es posaran a la venda, i això malgrat que els propietaris continuaran buscant altres alternatives dins el sector residencial com el lloguer d'habitacions, si bé a Catalunya la Generalitat ja ha posat fre als lloguers turístics, als de temporada i al lloguer d'habitacions. El Govern d'Espanya va en la mateixa línia i ja ha anunciat mesures per regular més estrictament els contractes de temporada i per habitacions. Davant els preus elevats de les capitals, la demanda continuarà desplaçant-se a municipis de la "segona corona" metropolitana, tensionant àrees anteriorment assequibles.

Barcelona continua sent la ciutat amb els preus més alts d'Espanya. Va tancar l'any amb una mitjana aproximada de 21,90 €/m², la qual cosa suposa un increment anual proper al 13%. No obstant això, aquesta xifra ha de relativitzar-se ja que aquests preus són bastant superiors als de llarga durada. La Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, a través de l'Institut Català del Sol en el qual es dipositen les fiances dels contractes de lloguer, situa el lloguer mitjà a la ciutat al voltant de 17 €/m², bastant diferent al publicat en els portals.

Barcelona és la ciutat on les polítiques de control de rendes són més presents. Durant els dos anys en què ha vingut aplicant-se l'índex de referència de la Llei d'Habitatge s'ha produït una contenció a les renovacions de contractes de llarga durada (limitades al 3% el 2025) i un transvasament massiu al lloguer de temporada. S'estima que més del 60% de l'oferta en portals immobiliaris de la ciutat és ja de caràcter temporal o per habitacions.

El balance de la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda muestra un panorama de claroscuros. Si bien ha logrado proteger a los inquilinos con contratos vigentes, ha generado efectos colaterales en la oferta con una caída drástica en el conjunto nacional que se sitúa en el 17%, con picos de caída mayores en las grandes ciudades y el aumento de los alquileres en los contratos nuevos. Desde el punto de vista de la seguridad la Ley ha dificultado los procesos de desahucio para grandes tenedores si no existe una conciliación previa con inquilinos vulnerables. Esto ha aumentado los plazos judiciales, lo que para algunos expertos ha derivado en una mayor "selección de inquilinos" (el propietario solo alquila a perfiles con solvencia extrema para evitar riesgos).

El balanç de la Llei 12/2023 pel Dret a l'Habitatge mostra un panorama de clarobscur. Si bé ha aconseguit protegir els inquilins amb contractes vigents, ha generat efectes col·laterals en l'oferta amb una caiguda dràstica en el conjunt nacional que se situa en el 17%, amb pics de caiguda més accentuats a les grans ciutats i amb l'augment dels lloguers en els contractes nous. Des del punt de vista de la seguretat la Llei ha dificultat els processos de desnonament per a grans tenidors si no existeix una conciliació prèvia amb inquilins vulnerables. Això ha augmentat els terminis judicials, la qual cosa per a alguns experts ha derivat en una major "selecció d'inquilins" (el propietari només lloga a perfils amb solvència extrema per evitar riscos).

Puntos Positivos Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda	Puntos Negativos
Fin de las subidas ligadas a la inflación. El propietario paga los honorarios de la inmobiliaria. Mayor protección legal frente a los desahucios. Incentivos fiscales para bajar la renta (IRPF). Mayor protección a los inquilinos con contratos vigentes. Regulación legal del precio, mayor igualdad de las partes. Mayor protección a los inquilinos vulnerables. Mayor transparencia de precios.	Los precios de los nuevos contratos no se han contenido. Fuga de alquileres de larga duración hacia los ctos. de temporada. Inseguridad jurídica percibida por los pequeños propietarios Alargamiento de los procesos judiciales de desahucio. Reducción del parque de alquiler en general. Falta de mantenimiento y conservación de las viviendas en alquiler. Persecución al gran tenedor, menor atractivo de inversión. Selección de inquilinos y expulsión a los que tienen menos recursos.

La Camara de la Propiedad Urbana de Barcelona, muy crítica con la Ley por los efectos causados en el mercado del alquiler, apunta una disminución del 77% en el número de contratos de alquiler celebrados en el 2025 con respecto al año 2024. Desde la declaración de Barcelona como área tensionada se han formalizado muchos menos contratos de alquiler (-38,23%) siendo los resultados muy preocupantes. El estrés que ha causado todo ello a las personas que buscan un alquiler en la ciudad se plasma en el proceso de comercialización de estas viviendas que a los pocos minutos de estar anunciados la demanda es masiva.

La Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, molt crítica amb la Llei pels efectes causats en el mercat del lloguer, apunta una disminució del 77% en el nombre de contractes de lloguer celebrats el 2025 respecte a l'any 2024. Des de la declaració de Barcelona com a àrea tensionada, s'han formalitzat molts menys contractes de lloguer (-38,23%), i els resultats són molt preocupants. L'estrès que ha causat tot això a les persones que cerquen un lloguer a la ciutat es plasma en el procés de comercialització d'aquests habitatges, la demanda dels quals, als pocs minuts d'estar anunciats, és massiva.

Podemos coincidir en que la reducción de los alquileres de larga duración es sistémica y muy preocupante y que la brecha entre oferta y demanda es ya estructural. Existen buenas iniciativas como el Plan 50.000 de la Generalitat de Catalunya que buscan aliviar la presión y ofrecer un alquiler de calidad a precios asequibles pero el efecto en el mercado no será inmediato sino a largo plazo.

Podem coincidir que la reducció dels lloguers de llarga durada és sistèmica i molt preocupant i que la bretxa entre oferta i demanda és ja estructural. Existeixen bones iniciatives com el Pla 50.000 de la Generalitat de Catalunya que busquen alleujar la pressió i oferir un lloguer de qualitat a preus assequibles, però l'efecte en el mercat no serà immediat sinó a llarg termini.

A diferencia de Barcelona, Madrid ha rechazado aplicar topes de precios, lo que ha mantenido una dinámica de mercado distinta. En el 2025 alcanzó un máximo histórico de 20,66 €/m², con una subida interanual superior al 15% en distritos del centro como Chamberí o Salamanca. La oferta de alquiler permanente en Madrid cayó un 7% en 2025. La ciudad atrae no solo demanda nacional, sino internacional con mayor poder adquisitivo, lo que expulsa a la población local hacia la periferia. Se espera que Madrid siga liderando la inversión en Build-to-Rent (edificios construidos específicamente para alquilar), aunque el ritmo de entrega de llaves aún no es suficiente para equilibrar la balanza.

En Barcelona los precios tienden a estabilizarse mientras que en Madrid la subida será sostenida del orden del 7-9%. La oferta en la ciudad condal estará muy pendiente de la nueva regulación de los contratos de temporada mientras que en Madrid la oferta se centra en los nuevos desarrollos periféricos. La característica principal del mercado barcelonés es la drástica reducción del parque de alquiler y en Madrid los problemas de accesibilidad para jóvenes y rentas medias.

Madrid es especialmente relevante porque los aumentos de precios (+15,5% en 2025) reflejan la ausencia de topes de precios en la Comunidad, lo que ha permitido una subida más libre en comparación con Barcelona, donde la regulación de "zonas tensionadas" ha contenido algo más el crecimiento en contratos renovados.

El foco actual está en la regulación de los alquileres de temporada. El balance final dependerá de si el Gobierno logra cerrar el "agujero legal" que ha permitido que miles de viviendas escapen del alquiler para residencial habitual y si finalmente esas viviendas vuelven o no al alquiler tradicional. La solución pasa por el aumento de la oferta puesto que la demanda de alquiler turístico y de temporada también es creciente y también debe ser atendida.

Aunque con excepción de las más demandadas, el año 2025 ha marcado el fin de las subidas de dos dígitos en la mayoría de las capitales, no por una mejora de la oferta, sino por el agotamiento de la capacidad de pago de los inquilinos.

El dato más preocupante para la estabilidad social en 2026 es que el esfuerzo financiero en los grandes núcleos (Madrid, Barcelona, San Sebastián) supera ya el 40% de los ingresos netos del hogar. Hay un efecto

A diferència de Barcelona, Madrid ha rebutjat aplicar topalls de preus, cosa que ha mantingut una dinàmica de mercat diferent. En el 2025 va aconseguir un màxim històric de 20,66 €/m², amb una pujada interanual superior al 15% en districtes del centre com Chamberí o Salamanca. L'oferta de lloguer permanent a Madrid va caure un 7% el 2025. La ciutat atreu no només demanda nacional, sinó internacional amb més poder adquisitiu, cosa que expulsa la població local cap a la perifèria. S'espera que Madrid segueixi liderant la inversió en Build-to-Rent (edificis construïts específicament per a llogar), tot i que el ritme de lliurament de claus encara no és suficient per a equilibrar la balança.

A Barcelona els preus tendeixen a estabilitzar-se mentre que a Madrid la pujada serà sostinguda de l'ordre del 7-9%. L'oferta a la ciutat comtal estarà molt pendent de la nova regulació dels contractes de temporada, mentre que a Madrid l'oferta se centra en els nous desenvolupaments perifèrics. La característica principal del mercat barceloní és la dràstica reducció del parc de lloguer i de Madrid, els problemes d'accessibilitat per a joves i rendes mitjanes.

Madrid és especialment rellevant perquè els augments de preus (+15,5% el 2025) reflecteixen l'absència de topalls de preus a la Comunitat, cosa que ha permès una pujada més lliure en comparació amb Barcelona, on la regulació de les "zones tensionades" ha contingut una mica més el creixement en contractes renovats.

El focus actual està en la regulació dels lloguers de temporada. El balanç final dependrà de si el Govern aconsegueix tancar el "forat legal" que ha permès que milers d'habitatges escapin del lloguer residencial habitual i si finalment aquests habitatges tornen o no al lloguer tradicional. La solució passa per l'augment de l'oferta, ja que la demanda de lloguer turístic i de temporada també és creixent i també ha de ser atesa.

Amb l'excepció de les més demandades, l'any 2025 ha marcat la fi de les pujades de dos dígitos en la majoria de les capitals, no per una millora de l'oferta, sinó per l'esgotament de la capacitat de pagament dels inquilins.

La dada més preocupant per a l'estabilitat social el 2026 és que l'esforç financer en els grans nuclis (Madrid, Barcelona, Sant Sebastià) supera ja el 40% dels ingressos nets de la llar. Hi ha un efecte expulsíu

expulsión de las clases medias y gente joven hacia la periferia y terceras coronas metropolitanas.

Desde nuestro punto de vista, además del grave problema de desfase entre la creciente demanda de vivienda y la escasa oferta, se centra sobre todo en la falta de producción de vivienda protegida. Diversos estudios nos pueden ilustrar y alertar sobre el particular y es el incremento de demanda consecuencia del incremento del número de hogares proyectados por el INE para el periodo entre el 2024 y 2039, donde se cuantifican en más de 200.000 el incremento neto de hogares que se producirá cada año en tanto que apenas se construyen 100.000 viviendas cada año. Lo más grave es que la mayor parte del déficit de viviendas se produce en el segmento de viviendas de protección oficial, es decir, que en tanto la vivienda libre necesitaría un incremento respecto a la producción actual, en lo que se refiere a vivienda protegida se debería multiplicar su número por 10.

En Catalunya, el Plan 50.000 pretende dar respuesta a este déficit de producción de vivienda protegida, con la puesta en el mercado de alquiler de 50.000 nuevas viviendas hasta el año 2030, es decir, unas 10.000 viviendas anuales, cuando todos los informes apuntan a 20.000 las viviendas que la sociedad catalana necesita anualmente, además de déficit acumulado de aproximadamente 100.000 viviendas.

Para los próximos años esperamos que se produzca un cambio relevante que permita corregir la dramática tendencia de escasez y encarecimiento de la vivienda en la que estamos inmersos desde hace más de 10 años y si bien es cierto que se necesitan medidas a nivel nacional y autonómico, es a nivel local y supralocal donde existen las competencias en materia de urbanismo y donde se deben empezar a promover la transformación de ámbitos destinados vivienda, con un alto componente de solidaridad urbana y territorial. En gran medida la situación de la vivienda es consecuencia de la asimilación que todavía en algunos municipios se produce entre vivienda y especulación, promoviendo el desarrollo de suelo para actividades e incluso transformando suelos residenciales en suelos destinados a actividades económicas a pesar de ser municipios residencialmente tensionados. Esto ya no es posible ni desde el punto de vista de sostenibilidad ni desde el punto de vista social, se han de promover viviendas suficientes y en especial se han de promover viviendas protegidas destinadas a la población con menores recursos allí donde son demandadas.

de les classes mitjanes i gent jove cap a la perifèria i terceres corones metropolitanes.

Des del nostre punt de vista, a més del greu problema de desfasament entre la creixent demanda d'habitatge i l'escassa oferta, la problemàtica se centra sobretot en la manca de producció d'habitatge protegit. Diversos estudis ens poden il·lustrar i alertar: l'increment de demanda és conseqüència de l'increment del nombre net de llars projectats per l'INE per al període entre el 2024 i 2039, que es quantifica en més de 200.000 llars cada any, mentre que amb prou feines es construeixen 100.000 habitatges cada any. El més greu és que la major part del dèficit d'habitatges es produeix en el segment d'habitatges amb protecció oficial; és a dir, que l'habitatge lliure necessitaria un increment respecte a la producció actual però, pel que fa a habitatge protegit, s'hauria de multiplicar per 10.

A Catalunya, el Pla 50.000 pretén donar resposta a aquest dèficit de producció d'habitatge protegit, amb la posada en el mercat de lloguer de 50.000 nous habitatges fins a l'any 2030, és a dir, uns 10.000 habitatges anuals, quan tots els informes apunten a que són 20.000 els habitatges que la societat catalana necessita anualment a més del dèficit acumulat d'aproximadament 100.000 habitatges.

Per als proper anys esperem que es produeixi un canvi rellevant que permeti corregir la dramàtica tendència d'escassetat i encareiment de l'habitatge en què estem inmersos des de fa més de 10 anys i, si bé és cert que calen mesures a nivell nacional i autonòmic, és a nivell local i supralocal on hi ha les competències en matèria d'urbanisme i on s'ha de començar a promoure la transformació d'àmbits destinats a l'habitatge, amb un alt component de solidaritat urbana i territorial. En gran mesura la situació de l'habitatge és conseqüència de l'assimilació que encara en alguns municipis es produeix entre habitatge i especulació, promovent el desenvolupament de sòl per a activitats i fins i tot transformant sòls residencials en sòls destinats a activitats econòmiques tot i ser municipis residencialment tensionats. Això ja no és possible ni des del punt de vista de sostenibilitat ni des del punt de vista social. S'han de promoure habitatges suficients i especialment s'han de promoure habitatges protegits destinats a la població amb menors recursos allà on són demandats.

Alquiler de oficinas

El sector en España ha dejado atrás definitivamente la fase de ajuste postpandemia y entra en una etapa de normalización. Durante los últimos años el impacto del teletrabajo y la incertidumbre económica provocaron una caída de la demanda y un replanteo en general del producto. Sin embargo, en el 2025 se observa una clara recuperación de la contratación tanto en Madrid como en Barcelona.

En Barcelona el crecimiento de las contrataciones ha sido del 6,4%, con 314.000 m² contratados en 2025 frente a los 295.000 del año anterior. Madrid supera los 500.000 m² y se sitúa como principal mercado de oficinas en España tanto en volumen como en liquidez. Uno de los aspectos más relevantes de la capital es la escasez de producto de calidad en el centro ciudad, lo que aumenta los precios y la competencia entre empresas para ocupar los mejores espacios. Madrid es el mercado preferido por el capital institucional y destaca por su estabilidad mientras que Barcelona presenta un perfil diferente con un mayor peso del sector tecnológico y una estructura más dinámica. Sin embargo, a diferencia de Madrid, Barcelona presenta una tasa de disponibilidad más elevada (cerca al 12%), lo que refleja un mercado más equilibrado. Al igual que Madrid la escasez de oferta en el centro está impulsando el aumento de las rentas y desarrollos en la periferia.

Pese al esfuerzo de algunos en renovar sus edificios la demanda se centra en edificios “prime” bien ubicados, sostenibles y con servicios que concentran la mayor parte de la demanda y una parte significativa que se sitúa especialmente en zonas periféricas o edificios antiguos que están perdiendo competitividad año tras año. De hecho, se estima que una parte importante del stock en Madrid y Barcelona podría quedar obsoleto en los próximos años si no se invierte en su renovación, lo que está impulsando procesos de rehabilitación y cambios de uso. A pesar de la recuperación vemos que no todos los edificios se benefician por igual.

En cuanto a precios la zona Prime CBD Paseo de Gracia/ Diagonal se sitúa en una horquilla de 28-37€/m², seguida del 22@ de 26 a 23€/m², centro ciudad de 22 a 18€/m² y la periferia y zonas secundarias estarían entre 16 y 12€/m². Nuestras oficinas de la Av. Meridiana están a 14€/m², la de la c/ Ciutat, una oficina de 232m² protegida por conservar suelos hidráulicos del siglo XIX a 17,32€/m² y los 650m² que tenemos en la c/ Buenos Aires de Barcelona

Lloguer d'oficines

El sector a España ha deixat enrere definitivament la fase d'ajustament postpandèmia i entra en una etapa de normalització. Durant els últims anys l'impacte del teletreball i la incertesa econòmica van provocar una caiguda de la demanda i un replantejament en general del producte. Tot i això, el 2025 s'observa una clara recuperació de la contractació tant a Madrid com a Barcelona.

A Barcelona el creixement de les contractacions ha estat del 6,4%, amb 314.000 m² contractats el 2025 enfront dels 295.000 de l'any anterior. Madrid supera els 500.000 m² i se situa com a principal mercat d'oficines a Espanya tant en volum com en liquiditat. Un dels aspectes més rellevants de la capital és l'escassetat de producte de qualitat en el centre ciutat, la qual cosa augmenta els preus i la competència entre empreses per ocupar els millors espais. Madrid és el mercat preferit pel capital institucional i destaca per la seva estabilitat, mentre que Barcelona presenta un perfil diferent amb un major pes del sector tecnològic i una estructura més dinàmica. No obstant això, a diferència de Madrid, Barcelona presenta una taxa de disponibilitat més elevada (propera al 12%), la qual cosa reflecteix un mercat més equilibrat. Tal com a Madrid, l'escassetat d'oferta en el centre està impulsant l'augment de les rendes i desenvolupaments a la perifèria.

Malgrat l'esforç d'alguns per renovar els edificis, la demanda se centra en edificis prime ben ubicats, sostenibles i amb serveis que concentren la major part de la demanda i una part significativa que se situa especialment en zones perifèriques o edificis antics que estan perdent competitivitat any rere any. De fet, s'estima que una part important de l'estoc a Madrid i Barcelona podria quedar obsolet als pròxims anys si no s'inverteix en la seva renovació, cosa que està impulsant processos de rehabilitació i canvis d'ús. Tot i la recuperació, veiem que no tots els edificis es beneficien per igual.

Pel que fa a preus la zona Prime CBD Passeig de Gràcia / Diagonal se situa en una forquilla de 28-37 €/m², seguida del 22@ de 26 a 23 €/m², centre ciutat de 22 a 18 €/m² i la perifèria i zones secundàries estarien entre 16 i 12 €/m². Les nostres oficines de l'Av. Meridiana estan a 14 €/m², la del c/Ciutat, una oficina de 232 m² protegida per conservar sòls hidràulics del segle XIX a 17,32 €/m² i els 650 m² que tenim en el c/Buenos Aires de Barcelona confrontant

colindante con la Av. De Sarria/Josep Tarradellas a 17,69€/m².

En Madrid los precios de la zona centro y periferia o parques empresariales estarían muy similares a los de Barcelona, pero donde se disparan es en las zonas prime ente 30 y 45€/m².

En nuestro caso los tres edificios de 14 plantas que tenemos Barcelona en la Avda. Meridiana han obtenido un aumento en las rentas del 8,5%. La tasa de disponibilidad se ha situado en el 4,8%, muy por debajo de la media de la ciudad. A comienzos del año 2026 ya estábamos con tasas del 99% llegando a máximos históricos. Durante el transcurso del próximo año, aunque prevemos bajas, la tasa de ocupación seguirá manteniéndose muy alta. Nuestro precio competitivo y el estado de nuestros edificios nos garantizan por el momento la casi plena ocupación.

En el cómputo general el aumento de rentas por alquiler de oficinas en el año 2025 ha sido del 6,64%, por bajas de contrato en las otras dos oficinas que tiene el Grupo en Barcelona. En la fecha de redacción del presente informe ambas están alquiladas.

Alquiler de locales

En general la demanda se va recuperando progresivamente especialmente en los ejes principales y las zonas turísticas. Las rentas tienen a estabilizarse en general, aunque existen diferencias por barrios, ubicación, visibilidad y estado del local.

Ya preveíamos que la nueva Ley de la Vivienda desplazaría una parte de la inversión a locales comerciales como activo refugio, sin limitación de precios y mayor flexibilidad en la negociación, existiendo oportunidades en estos momentos en zonas secundarias interesantes en términos de retorno. Se priorizan los locales con visibilidad y posibilidad de reforma.

El producto en general más demandado es local de menos de 200m² que concentran el 75% del interés. Por sectores predomina la restauración (54%), la alimentación (16%) y la moda y complementos (15%). Los precios en Barcelona siguen estando por las nubes en los ejes principales, Al Paseo de

amb l'Av. Sarrià/Josep Tarradellas, a 17,69 €/m².

A Madrid els preus de la zona centre i perifèria o parcs empresarials estarien molt similars als de Barcelona, però on es disparen és a les zones prime, entre 30 i 45 €/m².

En el nostre cas, els tres edificis de 14 plantes que tenim a Barcelona en l'Av. Meridiana han obtingut un augment en les rendes del 8,5%. La taxa de disponibilitat s'ha situat en el 4,8%, molt per sota de la mitjana de la ciutat. Al començament de l'any 2026 ja estàvem amb taxes del 99%, arribant a màxims històrics. Durant el transcurs de l'any que ve, tot i que preveiem baixes, la taxa d'ocupació seguirà mantenint-se molt alta. El nostre preu competitiu i l'estat dels nostres edificis ens garanteixen de moment la gairebé plena ocupació.

En el còmput general, l'augment de rendes per lloguer d'oficines l'any 2025 ha estat del 6,64%, per baixes de contracte en les altres dues oficines que el Grup té a Barcelona. En la data de redacció del present informe, totes dues estan llogades.

Lloguer de locals

En general la demanda es va recuperant progressivament, especialment en els eixos principals i les zones turístiques. Les rendes tendeixen a estabilitzar-se en general, encara que existeixen diferències per barri, ubicació, visibilitat i estat del local.

Ja preveïem que la nova Llei de l'Habitatge desplaçaria una part de la inversió a locals comercials com a actiu refugi, perquè no limitació de preus i tenen més flexibilitat en la negociació, i en aquests moments existeixen oportunitats interessants en zones secundàries en termes de retorn. Es prioritzen els locals amb visibilitat i possibilitat de reforma.

El producte en general més demandat és el local de menys de 200 m², que concentra el 75% de l'interès. Per sectors predomina la restauració (54%), l'alimentació (16%) i moda i complementos (15%). Els preus a Barcelona continuen estant pels núvols en els eixos principals, al Passeig de Gràcia (275-355

Gracia (275-355€/m²/mes) y Portal de Ángel (250-325€/m²/mes) le siguen la calle Pelai, Rambla de Catalunya, Diagonal y Rambla (200-50€/m²). En zonas secundarias y de tercera y cuarta línea los precios son muy diversos según la densidad y el atractivo comercial y están en una horquilla de 20-80€/m²/mes).

Las tasas de disponibilidad en las zonas más demandadas están próximas al 3% mientras que en zonas secundarias o terciarias son del orden del 10-15%. En estas zonas las rentabilidades brutas son del orden del 6-8% mientras que en locales situados en zonas de alta demanda están un poco por encima del 3%.

En cuando a la cartera de Grupo de uso comercial, en el año 2025 aumentaron tanto las rentas como la tasa de ocupación. La disponibilidad se concentra en los pasillos interiores de los edificios, con menor atractivo comercial. Los locales disponibles los mantenemos sin reformar a la espera de las necesidades de los potenciales clientes. La negociación en estos locales es algo más compleja, principalmente porque al arrendatario le cuesta entender que cualquier reforma que deba hacerse en su favor debe ser recuperada vía rentas, especialmente en los años en que el cliente consolida su negocio.

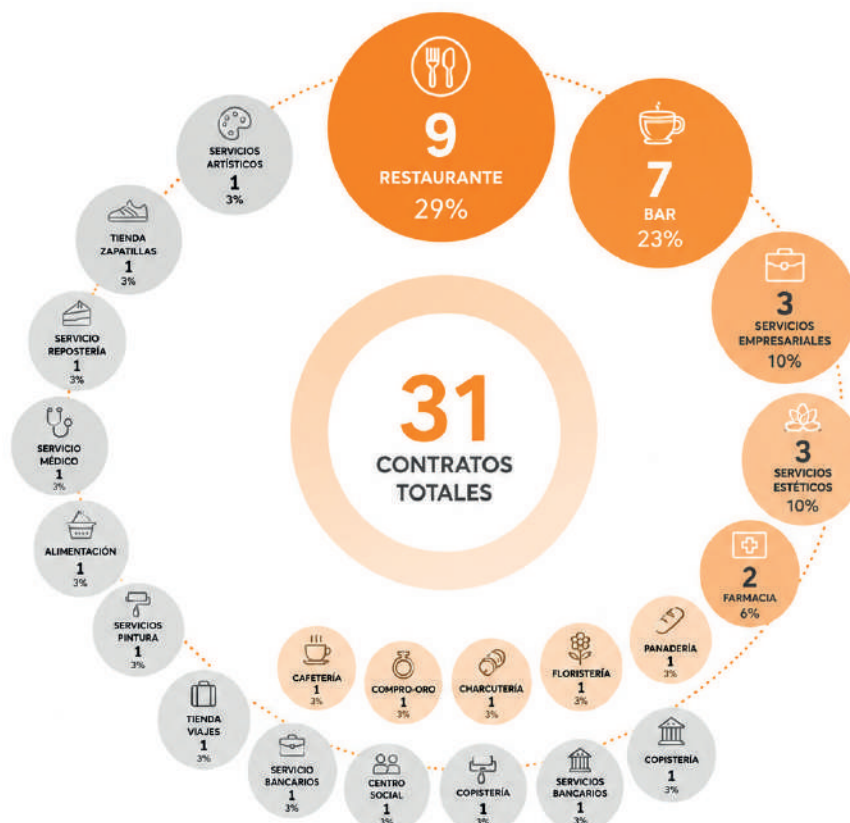
En el complejo Meridiano-Cero en Barcelona, que concentra la mayor parte de los locales del Grupo, la distribución por actividades es la siguiente:

€/m²/mes) i Portal de Àngel (250-325 €/m²/mes), el segueixen el carrer Pelai, Rambla de Catalunya, Diagonal i Rambla (200-50 €/m²). En zones secundàries i de tercera i quarta línia, els preus són molt diversos segons la densitat i l'atractiu comercial i estan en una forquilla de 20-80 €/m²/mes).

Les taxes de disponibilitat a les zones més demandades estan pròximes al 3%, mentre que en zones secundàries o terciàries són de l'ordre del 10-15%. En aquestes zones, les rendibilitats brutes són de l'ordre del 6-8%, mentre que en locals situats en zones d'alta demanda estan una mica per sobre del 3%.

Pel que fa a la cartera de Grup d'ús comercial, l'any 2025 van augmentar tant les rendes com la taxa d'ocupació. La disponibilitat es concentra en les passadissos interiors dels edificis, amb menor atractiu comercial. Els locals disponibles els mantenim sense reformar l'espera de les necessitats dels potencials clients. La negociació en aquests locals és una mica més complexa, principalment perquè a l'arrendatari li costa entendre que qualsevol reforma que hagi de fer-se en favor seu ha de ser recuperada via rendes, especialment en els anys en què el client consolida el seu negoci.

En el complex Meridiano-Cero a Barcelona, que concentra la major part dels locals del Grup, la distribució per activitats és la següent:



Respecto a la mayor superficie comercial del Grupo, situada también en el complejo Meridiano-Cero en Barcelona y de 5.063 m², en el año 2025 se firmó un contrato con Bauhaus por el que dicha compañía ocupará 3.327m². El resto ya estaba ocupado. Las negociaciones han sido largas y en estos momentos se están realizando las obras de adecuación para abrir el centro, probablemente, para finales de este año. Es muy probable que la actividad y el transito comercial se reactive de forma exponencial y de ello se beneficien los locales que actualmente tenemos disponibles.

b) Costes directos de la actividad principal de alquiler y de otros servicios y costes generales

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.

Pel que fa a la major superfície comercial del Grup, situada també en el complex Meridiano-Cero a Barcelona i de 5.063 m2, l'any 2025 es va signar un contracte amb Bauhaus pel qual aquesta companyia ocuparà 3.327 m2. La resta ja estava ocupat. Les negociacions han estat llargues i en aquests moments s'estan realitzant les obres d'adequació per a obrir el centre, probablement, per a finals d'aquest any. És molt probable que l'activitat i el trànsit comercial es reactivi de manera exponencial i d'això es beneficiïn els locals que actualment tenim disponibles.

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

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									
	2025			2024			2023		
Rentas e ingresos complementarios de alquileres y otros	25.536			22.985			21.371		
TOTAL Ingresos	25.536	100,0%		22.985	100,0%		21.371	100,0%	
(-) Dotaciones por impagados	-255	-1,0%		-157	-0,7%		-118	-0,6%	
INGRESOS NETOS DE IMPAGADOS	25.281	100,0%	99,0%	22.828	100,0%	99,3%	21.253	100,0%	99,4%
Gastos directos y otros resultados de los edificios en alquiler y de nuevos proyectos	-4.159	-16,5%	-16,3%	-3.306	-14,1%	-14,0%	-2.840	-13,4%	-13,3%
MARGEN Comercial	21.122	83,5%	82,7%	19.522	85,9%	85,3%	18.413	86,6%	86,2%
Gastos de gestión y dirección comercial	-1.082	-4,3%	-4,2%	-1.071	-4,7%	-4,7%	-1.009	-4,7%	-4,7%
EBITDA Negocios distintos Pr. Inmob.	20.041	79,3%	78,5%	18.451	81,2%	80,6%	17.404	81,9%	81,4%
Dirección, contabilidad, administración y servicios	-1.994	-7,9%	-7,8%	-1.689	-7,7%	-7,7%	-1.574	-7,4%	-7,4%
Gastos societarios generales y de consejo de administración	-1.062	-4,2%	-4,2%	-1.005	-4,4%	-4,4%	-958	-4,5%	-4,5%
EBITDA corregido excluyendo ventas y resultados atípicos	16.984	67,2%	66,5%	15.757	69,0%	68,6%	14.872	70,0%	69,6%
EBITDA corregido efecto impagados	17.239		67,5%	15.913		69,2%	14.990		70,1%

Esta ratio ha bajado en los últimos tres ejercicios (70,1% en el año 2023, 69,2% en el año 2024 y el 67,5% en 2025). El descenso de los últimos tres años se explica principalmente por el aumento de las actividades e inversiones, especialmente en alquiler residencial, cuya aportación a la cuenta de resultados se verá en próximos ejercicios.

Adicionalmente explica la variación negativa de la ratio que en el año 2025 se han registrado mayores impagados, que, como se ha informado anteriormente, en su mayoría son imputables al nuevo edificio residencial adquirido en el año 2024. Sin embargo, el porcentaje de gastos sobre ingresos de ese edificio está en línea con otros del Grupo. Junto con los impagados, los gastos del nuevo edificio residencial alcanzaron la cifra de 293 mil euros, o el 25,98% de las rentas por alquiler.

El empeoramiento de la ratio en el año 2025 se debe a un aumento de los gastos de explotación del resto de inmuebles en alquiler, especialmente a una menor repercusión (-151 mil euros) de gastos en el año 2025 que en el año 2024 (año en que se recuperaron más gastos de los habituales, por un coste más elevado de los consumos eléctricos. También, en primer lugar, al aumento de los gastos de mantenimiento de los edificios en alquiler (+320 mil euros). En el año 2025 se han realizado obras de renovación de determinadas instalaciones, que tienen un carácter plurianual. En segundo lugar, los gastos de personal han aumentado en 458 mil euros, especialmente los de administración, dirección y estructura (+311 mil euros), como se ha mencionado, en parte imputables a nuevos negocios en desarrollo.

El resto de los gastos se han mantenido estables o incluso algunos de ellos han descendido.

4.2 Venta de promociones inmobiliarias

Durante el ejercicio 2025 el Grupo ha tenido a la venta dos promociones inmobiliarias. La primera en Montgat (Barcelona), de 24 viviendas. Las ventas de esta promoción se escriturarán previsiblemente en el cuarto trimestre del año 2026 y, por tanto, no han contribuido al resultado en el ejercicio 2025. La segunda, de 76 viviendas en L'Hospitalet (Barcelona). Las ventas de esta promoción se escrituraron en su mayor parte en el año 2024 y en el año 2025 prácticamente se completó la venta de las unidades que restaban pendientes de venta, a excepción de los locales y alguna plaza de aparcamiento.

Aquesta ràtio ha baixat en els últims tres exercicis (70,1% l'any 2023, 69,2% l'any 2024 i 67,5% l'any 2025). El descens dels tres últims anys s'explica principalment per l'augment de les activitats i inversions, especialment en lloguer residencial, l'aportació del qual al compte de resultats es veurà en propers exercicis.

A més l'augment del número d'impagats l'any 2025, que, com s'ha informat anteriorment, majoritàriament són imputables al nou edifici residencial adquirit l'any 2024, explica la variació negativa de la ràtio. No obstant això, el percentatge de despeses sobre ingressos d'aquest edifici està en línia amb altres del Grup. Juntament amb els impagats, les despeses del nou edifici residencial van assolir la xifra de 293.000 euros, o el 25,98% de les rendes per lloguer.

L'empeïjorament de la ràtio l'any 2025 és degut a un augment de les despeses d'explotació de la resta d'immobles en lloguer, especialment a una menor repercussió (-151 mil euros) de despeses l'any 2025 que l'any 2024, any en què es van recuperar més despeses de les habituals, per un cost més elevat dels consums elèctrics. També, en primer lloc, a l'augment de les despeses de manteniment dels edificis en lloguer (+320 mil euros). L'any 2025 s'han realitzat obres de renovació de determinades instal·lacions, que tenen un caràcter plurianual. En segon lloc, les despeses de personal han augmentat en 458 mil euros, especialment els d'administració, direcció i estructura (+311 mil euros), com s'ha esmentat, en part imputables a nous negocis en desenvolupament.

La resta de les despeses s'han mantingut estables o fins i tot algunes han baixat.

Venda de promocions immobiliàries

Durant l'exercici 2025 el Grup ha tingut a la venda dues promocions immobiliàries. La primera a Montgat (Barcelona), de 24 habitatges. Les vendes d'aquesta promoció s'escripturaran previsiblement al quart trimestre de l'any 2026 i, per tant, no han contribuït al resultat de l'exercici 2025. La segona, de 76 habitatges, a L'Hospitalet de Llobregat (Barcelona). Les vendes d'aquesta promoció es van escripturar en la seva major part l'any 2024 i l'any 2025 pràcticament es va completar la venda de les unitats que restaven pendents de venda, a excepció dels locals i d'alguna plaça d'aparcament.

Las ventas de promociones inmobiliarias realizadas en el año 2025 han aportado al resultado antes de impuestos cerca de 848 mil euros de beneficio, considerando dentro del mismo, además de los ingresos y costes de promoción, los gastos de comercialización e impuestos, pero sin considerar gastos internos y estructurales de ningún tipo. En el año 2024 el resultado de venta de promociones fue de 2.103 mil euros. El diferencial de resultados por este concepto y por variaciones de valor de existencias inmobiliarias, entre los dos años comparados, ha sido negativo en 1.249 mil euros.

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 2025 es de 611.145 mil euros (569.175 mil euros en inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas en alquiler o destinadas al alquiler y 41.970 mil euros en stocks inmobiliarios para la venta), frente a los 593.850 mil euros a 31 de diciembre de 2024. Los derechos a percepciones futuras de subvenciones en determinados préstamos que financian edificios VPO en alquiler se han valorado en 12.540 mil euros a 31 de diciembre 2025 (13.357 miles a 31 de diciembre 2024).

Si excluimos las inversiones y las desinversiones realizadas a lo largo del ejercicio, el aumento del valor de la cartera en el año 2025 fue del 2,85%, frente a un 3,55% en el año 2024. En el año 2025 todos nuestros activos han visto aumentado su valor, si bien en porcentajes 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:

Les vendes de promocions immobiliàries realitzades l'any 2025 han aportat al resultat abans d'impostos prop de 848 mil euros de benefici, i s'han tingut en compte, a més dels ingressos i costos de la promoció, les despeses de comercialització i impostos, però sense considerar despeses internes i estructurals de cap tipus. L'any 2024 el resultat de venda de promocions fou de 2.103 milers d'euros. El diferencial de resultats per aquest concepte i per variacions de valor d'existències immobiliàries, entre els dos anys comparats, ha estat negatiu en 1.249 milers d'euros.

Evolució i tendència del valor de la cartera immobiliària

El valor de la cartera immobiliària del Grup a 31 de desembre de 2025 és de 611.145 milers d'euros (569.175 milers d'euros en inversions immobiliàries i concessions administratives en lloguer o destinades a lloguer i 41.970 milers d'euros en estocs immobiliaris per a la venda), enfront dels 593.850 milers d'euros a 31 de desembre de 2024. Els drets a percepcions futures de subvencions en determinats préstecs amb els quals es financen edificis d'habitatges amb protecció social de lloguer s'han valorat en 12.540 milers d'euros a 31 de desembre de 2025 (13.357 milers d'euros el 31 de desembre de 2024).

Si n'excloem les inversions i les desinversions realitzades durant l'exercici, l'augment del valor de la cartera l'any 2025 va ser del 2,85%, enfront d'un 3,55% l'any 2024. L'any 2025, tots els nostres actius ha vist augmentat el seu valor, tot i que en percentatges 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									
					Variaciones de valor en estado de PyG				
	(1) DIFERENCIAS DE VALOR SEGÚN TASACIONES	(2) Inversiones en 2025	(3) Desinversiones en 2025	(4) = (1)-(2)-(3) Variación de la plusvalía de los activos en cartera a 31/12/2025	(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	17.039,00	1.467,45		15.571,55	15.571,55		-435,63	15.135,92	
Derecho al cobro de subvenciones	-817,00			-817,00	-812,00			-812,00	-5,00
	16.222,00	1.467,45		14.754,55	14.759,55		-435,63	14.323,92	-5,00
Concesiones administrativas	-17,00			-17,00	28,82	-35,88		-7,06	-9,94
Activos inmob. uso propio	8,00			8,00		-5,58		-5,58	8,00
Stocks inmobiliarios	265,00	7.183,87	-7.784,72	865,85	847,91			847,91	17,94
	16.478,00	8.651,32	-7.784,72	15.611,40	15.636,28	-41,47	-435,63	15.159,18	11,00

Adicionalmente a los importes anteriores, en el ejercicio 2025 se han imputado a la cuenta de resultados 254 mil euros de subvenciones recibidas, que corresponden a 20 mil euros a subvenciones recibidas en el año y que se relacionan con inversiones inmobiliarias, y 234 mil euros de ingresos diferidos correspondientes a subvenciones de concesiones administrativas pendientes.

La variación en el ejercicio 2025 de resultados no corrientes relativos a variaciones de valor de inversiones inmobiliarias, préstamos relacionados y subvenciones asciende a 14.495 mil euros, frente a 16.381 mil euros del año 2024, lo que supone una variación de -1.786 mil euros.

4.4 Inversiones realizadas en el ejercicio y proyectos en curso

Inversiones realizadas en 2025

En el año 2025 se han realizado inversiones en inmuebles en alquiler o destinadas al alquiler por 1.467 mil euros, todas ellas adicionales a las obras de mantenimiento y reparación. Son las siguientes:

- 338 mil euros en la mejora y adaptación de una superficie comercial que el Grupo adquirió en el año 2024, de 5.500 m² en planta baja, con planta cubierta destinada a aparcamiento, situada dentro del complejo Meridiano-Cero en Barcelona. La mejora y adaptación de este edificio y su entorno se espera que finalice dentro del año 2026.

- 179 mil euros en la actualización de edificios de oficinas.

- 749 mil euros en la actualización de edificios residenciales y locales comerciales situados en dichos edificios.

- 201 mil euros en una promoción de viviendas de protección oficial en Terrassa (Barcelona). Esta promoción cuenta con proyecto básico y licencia y se encuentra clasificada como inversión inmobiliaria con destino a alquiler, sin perjuicio de que pueda cambiar finalmente su destino.

- Una de las sociedades del Grupo fue adjudicataria de un concurso para la adquisición y explotación en alquiler de un edificio de 9 viviendas en la población de Sant Joan de les Abadesses (Girona), que se recibirá acabado y en régimen de derecho de superficie. Del precio total de 790 mil euros se han pagado en el semestre 200 mil euros a cuenta del mismo.

Adicionalment als imports anteriors, en l'exercici 2025 s'han imputat al compte de resultats 254 mil euros de subvencions rebudes, que corresponen a 20 mil euros a subvencions rebudes durant l'any i que es relacionen amb inversions immobiliàries, i 234 mil euros d'ingressos diferits corresponents a subvencions de concessions administratives pendents.

La variació en l'exercici 2025 de resultats no corrents relatius a variacions de valor d'inversions immobiliàries, préstecs relacionats i subvencions ascendeix a 14.495 milers d'euros, enfront dels 16.381 milers d'euros de l'any 2024, la qual cosa suposa una variació de -1.786 milers d'euros.

Inversions realitzades durant l'exercici i projectes en curs

Inversions realitzades el 2025

L'any 2025 s'han realitzat inversions en immobles en lloguer o destinats al lloguer per 1.467 milers d'euros, totes elles addicionals a les obres de manteniment i reparació. Són les següents:

- 338 mil euros en la millora i adaptació d'una superfície comercial que el Grup va adquirir l'any 2024, de 5.500 m² en planta baixa, amb planta coberta destinada a aparcament, situada dins del complex Meridiano-Cero a Barcelona. La millora i adaptació d'aquest edifici i el seu entorn s'espera que finalitzi dins de l'any 2026.

- 179 mil euros en l'actualització d'edificis d'oficines.

- 749 mil euros en l'actualització d'edificis residencials i locals comercials situats en aquests edificis.

- 201 mil euros en una promoció d'habitatges amb protecció oficial a Terrassa (Barcelona). Aquesta promoció compta amb projecte bàsic i llicència i es troba classificada com a inversió immobiliària amb destinació a lloguer, sense perjudici que pugui canviar finalment la seva destinació.

- Una de les societats del Grup fou adjudicatària d'un concurs per a l'adquisició i explotació en lloguer d'un edifici de 9 habitatges a la població de Sant Joan de les Abadesses (Girona), que es rebrà acabat i en règim de dret de superfície. Del preu total de 790 mil euros s'han pagat en el semestre 200 mil euros a compte.

Adicionalmente se han realizado las siguientes inversiones en suelos y promociones para la venta por un total de 7.183 mil euros:

- Un total de 2.880 mil euros en suelos en desarrollo y promociones en curso. La mayor parte (2.797 mil euros) en la promoción de 24 viviendas que se está construyendo en Montgat (Barcelona).

- En el segundo semestre del año 2025 el Grupo adquirió dos solares en la localidad de Sabadell, con licencia y proyecto para construir una promoción de 88 viviendas, 113 plazas de aparcamiento y 19 trasteros. La inversión realizada, incluyendo proyecto básico y licencia, fue de 4.303 mil euros.

Participación en joint ventures y servicios inmobiliarios

A mediados del mes de junio, CEVASA adquirió el 25% del capital de la sociedad Medilitia, S.L. CEVASA participa en esta sociedad junto con GRUP MED CORPORATIU (participado al 100% por el Col·legi de Metges de Barcelona) y MUTUAL MEDICA.

Medilitia, S.L. es una sociedad que tiene por objeto la compra y promoción de viviendas de protección oficial para su explotación en régimen de alquiler y destinadas preferentemente al colectivo médico de Barcelona. Medilitia, S.L. ha suscrito un contrato de compraventa de un edificio futuro en Esplugues de Llobregat (Barcelona), de 178 viviendas de protección oficial de régimen general, 301 plazas de aparcamiento (212 de automóviles y 89 de motocicletas), 178 trasteros y 3 locales comerciales. Se prevé que la construcción del edificio finalice a final del año 2027. La inversión realizada hasta la fecha asciende a un total de 12 millones de euros, aportados íntegramente por los socios.

CEVASA participa en este proyecto como inversor y también como gestor integral de la actividad y de aquella sociedad.

Durante el año 2025 el Grupo continuó avanzando en el proyecto "Habitatge Metròpolis Barcelona" ("HMB"), en el que CEVASA participa indirectamente en un 25% a través de la sociedad NiCrent Residencial, S.L. ("NiCrent"). 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, la mayor parte de las promociones de dicha sociedad se están financiando en el marco del Plan 50.000 de la Generalitat de Catalunya, que

Adicionalment s'han realitzat les següents inversions en sòls i promocions per a la venda per un total de 7.183 milers d'euros:

- Un total de 2.880 milers d'euros en sòls en desenvolupament i promocions en curs. La major part (2.797 milers d'euros) en la promoció de 24 habitatges que s'està construint a Montgat (Barcelona).

- En el segon semestre de l'any 2025 el Grup va adquirir dos solaris a la localitat de Sabadell, amb llicència i projecte per a construir-hi una promoció de 88 habitatges, 113 places d'aparcament i 19 trasters. La inversió realitzada, incloent-hi projecte bàsic i llicència, va ser de 4.303 milers d'euros.

Participació en joint ventures i serveis immobiliaris

A mitjan del mes de juny, CEVASA va adquirir el 25% del capital de la societat Medilitia, SL. CEVASA participa en aquesta societat juntament amb GRUP MED CORPORATIU (participat al 100% pel Col·legi de Metges de Barcelona) i MUTUAL MEDICA.

Medilitia, SL és una societat que té per objecte la compra i promoció d'habitatges amb protecció oficial per a la seva explotació en règim de lloguer i destinades preferentment al col·lectiu mèdic de Barcelona. Medilitia, SL ha subscrit un contracte de compravenda d'un edifici futur a Esplugues de Llobregat (Barcelona), de 178 habitatges amb protecció oficial de règim general, 301 places d'aparcament (212 d'automòbils i 89 de motocicletes), 178 trasters i 3 locals comercials. Es preveu que la construcció de l'edifici finalitzi a final de l'any 2027. La inversió realitzada fins al moment ascendeix a un total de 12 milions d'euros, aportats íntegrament pels socis.

CEVASA participa en aquest projecte com a inversor i també com a gestor integral de l'activitat i de la societat.

Durant l'any 2025 el Grup va continuar avançant en el projecte "Habitatge Metròpolis Barcelona" ("HMB"), en el qual CEVASA participa indirectament en un 25% a través de la societat NiCrent Residencial, SL ("NiCrent"). La inversió realitzada fins al moment per CEVASA en aquest projecte és de 6 milions d'euros. Encara que els seus compromisos d'inversió addicionals arriben a la xifra de 28,8 milions d'euros durant els propers anys a mesura que HMB acordi augments de capital i requereixi aportacions dels seus accionistes, la major part de les promocions d'aquesta societat s'estan finançant en el marc del Pla 50.000 de la Generalitat de Catalunya, que possibilita

posibilita financiar hasta el 100% de la inversión en promociones en derecho de superficie. Por ello, hasta la fecha no ha sido necesario aportar capital adicional.

HMB tiene como objetivo construir y poner en alquiler un total aproximado de 4.500 viviendas de protección oficial en Barcelona y su área metropolitana, siendo responsabilidad de CEVASA la gestión societaria y de los edificios para su explotación en alquiler. Cuatro de las promociones de la primera fase finalizarán y entrarán en explotación a lo largo del año 2026 y las cuatro restantes en el año 2027. También están en proyecto siete promociones de la segunda fase, que se espera finalizar y alquilar a lo largo del año 2028. No se espera que en el corto plazo este proyecto tenga una incidencia significativa en la cuenta de resultados de CEVASA, en tanto no se hayan construido y puesto en explotación las viviendas a promover y alquilar.

finançar fins al 100% de la inversió en promocions en dret de superfície. Per això, fins al moment no ha estat necessari aportar capital addicional.

HMB té com a objectiu construir i posar en lloguer un total aproximat de 4.500 habitatges amb protecció oficial a Barcelona i la seva àrea metropolitana, i és responsabilitat de CEVASA la gestió societària i dels edificis per a la seva explotació a lloguer. Quatre de les promocions de la primera fase finalitzaran i entraran en explotació durant l'any 2026 i les quatre restants en l'any 2027. També estan en projecte 7 promocions de la segona fase, que s'espera finalitzar i llogar durant l'any 2028. 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.

5

Rentabilidad, eficiencia y ratios financieros

Rendibilitat, eficiència i ràtios financers

5.1 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 l'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.

1 European Public Real Estate Association (EPRA)

2 Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (ASIPA)

3 Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV)

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

El diferencial entre los ingresos y gastos financieros ha sido de -3.093 mil de euros en el año 2025, frente a -2.838 mil euros en el año 2024, lo que supone un menor resultado de 255 mil euros. Aunque el Grupo ha tenido un mayor volumen medio de financiación externa, consecuencia de nuevas inversiones realizadas el pasado ejercicio, la disminución de los tipos de interés ha compensado en parte lo anterior.

En la fecha de cierre del ejercicio 2025 y excluyendo el importe que debería abonarse por liquidar las coberturas financieras, la deuda total financiera del Grupo era de 95.582 mil euros, frente a los 99.725 mil euros el año anterior. La deuda financiera neta, incluyendo saldos a favor y en contra en coberturas financieras, ascendía al cierre del ejercicio 2025 a 78.261 mil euros (77.508 mil euros al cierre de 2024), lo que suponía el 12,81% del valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (611.145 mil euros) -loan to value ratio- (13,05% el 31/12/2024).

Excepto 7.441 mil euros de líneas de crédito a corto plazo dispuestas al cierre del ejercicio 2025 (4.360 mil al cierre del 2024) la deuda restante es a largo plazo. El vencimiento medio ponderado de la deuda financiera instrumentada en préstamos a largo plazo era de 15,94 años (16,49 años al cierre de 2024). Las referencias de dichos préstamos son las siguientes:

Referencia	Totales (Miles de euros)
Euribor 1 año (mínimos 1% y 1,45%)	17.926
Euribor 1 año	49.491
IRPH	9.687
Total a tipo variable	77.104
Tipo fijo	11.046
Total préstamos a largo plazo	88.150
Total préstamos promotor	
	88.150

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 el año 2026 de un total de 31.555 mil euros de los préstamos que tiene indicados al Euribor. Estas operaciones vencen en el año 2026.

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

El diferencial entre els ingressos i despeses financeres ha estat de -3.093 milers d'euros l'any 2025, enfront de -2.838 milers d'euros l'any 2024, fet que suposa un menor resultat de 255 milers d'euros. Tot i que el Grup ha tingut un volum mitjà de finançament extern més gran, conseqüència de noves inversions realitzades el passat exercici, la disminució dels tipus d'interès ho ha compensat en part.

En la data de tancament de l'exercici 2025 i sense comptar l'import que s'hauria d'abonar per liquidar les cobertures financeres, el deute total financer del Grup era de 95.582 milers d'euros, enfront dels 99.725 milers d'euros l'any anterior. El deute financer net, incloent-hi saldos a favor i en contra en cobertures financeres, ha arribat, a tancament de l'exercici 2025, a 78.261 milers d'euros (77.508 milers d'euros a tancament del 2024), fet que suposava el 12,81% del valor raonable dels actius immobiliaris del Grup (611.145 milers d'euros) – loan to value ratio– (13,05% el 31/12/2024).

Excepte 7.441 milers d'euros de línies de crèdit a curt termini disposades a tancament de l'exercici 2025 (4.360 milers d'euros a tancament del 2024), el deute restant és a llarg termini. El venciment mitjà ponderat del deute financer instrumentat en préstecs a llarg termini era de 15,94 anys (16,49 anys a tancament de 2024). Les referències d'aquests préstecs són les següents:

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 al 2026 d'un total de 31.555 milers d'euros dels préstecs que té indexats a l'euríbor. Aquestes operacions vencen l'any 2026.

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, 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 2025, el 22,3% de la cartera de viviendas en alquiler del Grupo eran viviendas de renta antigua con contratos indefinidos, con rentas que se

Core business

El negoci principal del grup CEVASA és la promoció d'edificis per a la seva explotació a llarg termini en lloguers, principalment d'habitatges. 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 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.

A tancament de l'exercici 2025, el 22,3% de la cartera d'habitatges en lloguer del Grup eren habitatges de renda antiga qualificats amb protecció

sitúan muy por debajo de las de mercado. Dado su carácter de Viviendas de Protección oficial, hasta el vencimiento de sus calificaciones no podía aplicarse la disposición transitoria segunda de la LAU, que permite la actualización de las rentas de alquiler en función del IPC acumulado desde que se formalizaron los contratos y progresivamente en un plazo de entre 5 y 10 años, pero solo a los arrendatarios cuya unidad familiar tenga unos ingresos totales superiores entre 2,5 y 3,5 veces el salario mínimo interprofesional en función del número de convivientes. A medida que van venciendo las calificaciones el Grupo está comunicando a los arrendatarios de dichas viviendas su voluntad de actualizar las rentas y requiriendo información para proceder o no a la aplicación de la DT 2ª. A pesar del alcance reducido de la actualización una gran parte de los arrendatarios está oponiéndose y se muestran reacios a facilitar la información requerida. Aunque la mayor parte de los contenciosos han tenido sentencias favorables al Grupo, esta situación está demorando los aumentos de renta.

Respecto a los costes y márgenes, el Grupo mantiene unas elevadas ratios de eficiencia en su gestión, aunque con poco margen de mejora en tanto no aumente de manera significativa su cartera en alquiler o en gestión por aplicación de economías de escala. Paralelamente presionan al alza los costes la creciente demanda de mejores servicios por parte de los arrendatarios y las crecientes exigencias, en todos los ámbitos, con origen normativo.

- Aunque la oferta de viviendas en alquiler se aleja cada vez más de la elevada demanda y ello asegura la plena ocupación de los edificios el mercado de alquiler residencial sigue en el foco de las Administraciones Públicas, que aplican políticas cada vez más perjudiciales para los propietarios. El elevado peso que suponen las viviendas protegidas en el total parque residencial del Grupo ha permitido que algunas de aquellas medidas no nos hayan afectado especialmente. Sin embargo, el Grupo no es inmune a estas políticas. Respecto al previsible efecto en el Grupo de los cambios regulatorios de los últimos años o de otros que pudieran aparecer en el futuro y que no son de ninguna manera descartables:

- La Ley estatal 12/2024 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

oficial i amb contractes indefinits, amb rendes que se situen molt per sota de les de mercat. Atès el seu caràcter d'habitatges amb protecció oficial, fins al venciment de les seves qualificacions no podia aplicar-se la disposició transitòria segona de la LAU, que permet l'actualització de les rendes de lloguer en funció de l'IPC acumulat des que es van formalitzar els contractes i progressivament en un termini d'entre 5 i 10 anys, però només als arrendataris la unitat familiar dels quals tingui uns ingressos totals superiors entre 2,5 i 3,5 vegades el salari mínim interprofessional en funció del nombre de convivents. A mesura que van vencent les qualificacions, el Grup està comunicant als arrendataris d'aquests habitatges la seva voluntat d'actualitzar les rendes i requerint informació per procedir o no a l'aplicació de la DT 2a. Malgrat l'abast reduït de l'actualització, una gran part dels arrendataris està oposant-se i es mostra reticent a facilitar la informació requerida. Tot i que la major part dels contenciosos han tingut sentències favorables al Grup, aquesta situació està demorant els augments de renda.

- Respecte als costos i marges, el Grup manté unes elevades ràtios d'eficiència en la seva gestió, encara que amb poc marge de millora en tant no augmenti de manera significativa la seva cartera en lloguer o en gestió per aplicació d'economies d'escala. Paral·lelament pressionen a l'alça els costos de la creixent demanda de millors serveis per part dels arrendataris i les creixents exigències, en tots els àmbits, amb origen normatiu.

- Encara que l'oferta d'habitatges en lloguer s'allunya cada vegada més de l'elevada demanda i això assegura la plena ocupació dels edificis, el mercat de lloguer residencial continua en el focus de les administracions públiques, que apliquen polítiques cada vegada més perjudicials per als propietaris. L'elevat pes que suposen els habitatges protegits al total del parc residencial del Grup ha permès que algunes d'aquelles mesures no ens hagin afectat especialment. No obstant això, el Grup no és immune a aquestes polítiques. Respecte al previsible efecte en el Grup dels canvis reguladors dels últims anys o d'altres que poguessin aparèixer en el futur i que no són de cap manera descartables:

- La Llei estatal 12/2024 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 públicoprivada, la Llei es focalitza en acords específics amb

en acuerdos específicos con asociaciones, entidades del tercer sector y gestores de carteras residenciales, dejando al margen a los principales operadores y empresas inversoras en vivienda en alquiler. A excepción de algunas Administraciones Públicas, como la Comunidad Autónoma de Navarra, el resto parece haber perdido interés proyectos mediante colaboraciones público-privadas en sociedades de capital mixto. Nuevos proyectos como el de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. o el SBD Lloguer Social, S.A, en los que participa CEVASA, no son una prioridad en estos momentos.

- En Catalunya desde hace años se aplican políticas de contención de rentas mediante limitaciones a los precios de los nuevos contratos de alquiler.

- Año tras año desde el Covid se mantienen medidas que en su día se anunciaron como puntuales o transitorias, siempre en contra de los propietarios, como la prohibición de desahucios.

- Se ha pasado de la libre disposición de las viviendas por parte de sus propietarios a prohibir o limitar cada vez más determinados usos. En algunas Comunidades Autónomas y municipios ya no es posible destinar las viviendas a uso turístico o a alquiler de temporada o si se permite es con las mismas limitaciones legales que las viviendas en alquiler destinadas a primera residencia. La principal consecuencia está siendo la retirada de esas viviendas del mercado y no su traslado al mercado de viviendas para alquilar como primera residencia. Aunque directamente estas políticas no afectan los ingresos del Grupo, que no tiene viviendas de uso turístico o de temporada, estas políticas están desincentivando a los inversores en parques residenciales, que están deshaciéndose de sus carteras y posiblemente en el corto plazo suponga una caída de los precios de las viviendas ahora en alquiler, bien se vendan por edificios completos o de manera individual. El interés de años pasados en vivienda en alquiler ha derivado en el desinterés actual. La vivienda pierde fuerza como producto de inversión frente a otros activos inmobiliarios o financieros.

- Se ha impuesto la calificación permanente de los suelos destinados a viviendas de protección oficial. Esto ha desincentivado por completo la compra de suelo con esas características para promover ese tipo de viviendas. A excepción del IPC no puede esperarse revalorización alguna de estas promociones, siendo preferible, en suelos en propiedad, la inversión en viviendas libres.

asociacions, entitats del tercer sector i gestores de carteres residencials, deixant al marge els principals operadors i empreses inversores en habitatge de lloguer. A excepció d'algunes administracions públiques, com la Comunitat Autònoma de Navarra, la resta sembla haver perdut interès en projectes de col·laboracions públic-privades en societats de capital mixt. Nous projectes com el d'Habitatge Metròpolis Barcelona, SA o el SBD Lloguer social, SA, en els quals participa CEVASA, no són una prioritat en aquests moments.

- A Catalunya des de fa anys s'apliquen polítiques de contenció de rendes mitjançant limitacions als preus dels nous contractes de lloguer.

- Any rere any des del Covid, es mantenen mesures que en el seu dia es van anunciar com a puntuals o transitòries, i sempre en contra dels propietaris, com la prohibició de desnonaments.

- S'ha passat de la lliure disposició dels habitatges per part dels seus propietaris a prohibir o limitar cada vegada més determinats usos. En algunes comunitats autònomes i municipis ja no és possible destinar els habitatges a ús turístic o a lloguer de temporada o, si es permet, és amb les mateixes limitacions legals que els habitatges en lloguer destinats a primera residència. La principal conseqüència està sent la retirada d'aquests habitatges del mercat i no el seu trasllat al mercat d'habitatges per llogar com a primera residència. Tot i que directament aquestes polítiques no afecten els ingressos del Grup, que no té habitatges d'ús turístic o de temporada, aquestes polítiques estan desincentivant els inversors en parcs residencials, que estan desfent-se de les seves carteres i possiblement en el curt termini suposi o una caiguda dels preus dels habitatges ara en lloguer o bé es venguin per edificis complets o de manera individual. L'interès d'anys passats en habitatge en lloguer ha derivat en el desinterès actual. L'habitatge perd força com a producte d'inversió enfront d'altres actius immobiliaris o financers.

- S'ha imposat la qualificació permanent dels sòls destinats a habitatges amb protecció oficial. Això ha desincentivat completament la compra de sòl amb aquestes característiques per a promoure aquest tipus d'habitatges. A excepció de l'IPC no es pot esperar revalorització alguna d'aquestes promocions, i per això és preferible, en sòls en propietat, la inversió en habitatges lliures.

- Las Administraciones Públicas son las mayores propietarias de suelos destinados a viviendas de protección oficial. 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 a ese régimen, sin considerar que esa voluntad patrimonialista y el tratamiento fiscal actual del alquiler y del derecho de superficie, encarece los precios de promoción y de alquiler. Todos estos sobrecostos acaban repercutiendo en las rentas de alquiler y son los arrendatarios los que acaban pagando las viviendas que finalmente acabarán en manos de la Administración. Si el inversor mantiene la propiedad del edificio y lo mantiene en buen estado, la renta será suficiente. Si el inversor pierde finalmente el edificio al extinguir su derecho es evidente que la renta deberá ser mayor para compensar su pérdida.

- 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 y no son competitivas frente a estas instituciones de inversión colectiva. Tampoco respecto a otros operadores del sector con sede en el extranjero y mejor tratados fiscalmente.

- Cada vez son más preocupantes los mensajes que se lanzan desde determinados sectores sociales, que al mismo tiempo que exigen un mayor parque en alquiler, descalifican a los propietarios como si ellos fueran la causa de todos los males, cuando la solución del problema es el aumento del parque en alquiler que solucione el desequilibrio que en los últimos años se ha producido entre la demanda y la oferta, ante el aumento de la población y la inacción de las Administraciones Públicas.

El encarecimiento de los precios de la vivienda sea en alquiler o en venta, que se produce en ciudades y entornos urbanos muy demandados 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 desaparece. Siendo casi imposible satisfacer a toda la demanda en las grandes ciudades y sus entornos metropolitanos, la política de vivienda debe acompañarse 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. Adicionalmente, las Administraciones

- Les administracions públiques són les principals propietàries de sòls destinats a habitatges amb protecció oficial. 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 règim, sense considerar que aquesta voluntat patrimonialista i el tractament fiscal actual del lloguer i del dret de superfície encareixen els preus de promoció i de lloguer. Tots aquests sobrecostos acaben repercutint en les rendes de lloguer i són els arrendataris els que acaben pagant els habitatges que finalment acabaran en mans de l'Administració. Si l'inversor manté la propietat de l'edifici i el manté en bon estat, la renda serà suficient. Si l'inversor perd finalment l'edifici en extingir el seu dret és evident que la renda ha de ser més elevada per a compensar la seva pèrdua.

- 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, i no són competitives enfront d'aquestes institucions d'inversió col·lectiva. Tampoc respecte a altres operadors del sector amb seu a l'estranger i millor tractats fiscalment.

- Cada vegada són més preocupants els missatges que es llancen des de determinats sectors socials, que al mateix temps que exigeixen un parc més gran en lloguer, desqualifiquen els propietaris com si ells fossin la causa de tots els mals, quan la solució del problema és l'augment del parc en lloguer que solucioni el desequilibri que en els últims anys s'ha produït entre la demanda i l'oferta, davant l'augment de la població i la inacció de les administracions públiques.

L'encariment dels preus de l'habitatge, sigui en lloguer o en venda, que es produeix en ciutats i entorns urbans molt demandats és un problema mundial i no només espanyol, i no l'han causat els propietaris. En la mesura en que els habitatges s'allunyen de les grans ciutats, el problema desapareix. Com és gairebé impossible satisfer tota la demanda en les grans ciutats i els seus entorns metropolitans, la política d'habitatge han de venir acompanyada 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. A més, les administracions han de preveure també els possibles fluxos migratoris

deben prever mejor en el futuro los flujos migratorios que pueden producirse, anticipando sus efectos e implementando medidas que permitan dar una respuesta adecuada.

Con el fin de ampliar el parque de Viviendas de Protección Oficial en Catalunya, la Generalitat tiene en curso el denominado Plan 50.000, con el objetivo de aumentar la oferta con nuevas viviendas asequibles en los próximos años. Para ello ha comprometido presupuestariamente fondos suficientes para alcanzar sus objetivos. Mediante este plan se ponen en oferta suelos públicos y privados con ese destino bajo la figura del derecho de superficie, y se apoya financieramente a los promotores con financiación subsidiada de hasta el 100% de la inversión y con complementos de rentas, haciendo posible la construcción de vivienda asequible no sólo en el Área Metropolitana de Barcelona sino también en ciudades y municipios de toda Catalunya con déficit en este tipo de viviendas y donde, sin estas ayudas, su promoción no sería viable. Todo ello mientras el nuevo Plan estatal no acaba de ver la luz.

En el marco del mencionado Plan 50.000, en el momento de redacción de este informe está en marcha un concurso público por el que la Generalitat de Catalunya está licitando los derechos de superficie de cuatro agrupaciones de solares públicos en diferentes localizaciones de Catalunya, con el fin de que sean promocionados por sus adjudicatarios y sus promociones explotadas en arrendamiento.

Actualmente se observa un mayor interés de la banca comercial en financiar proyectos a largo plazo en vivienda protegida en alquiler, bien sea en el marco de la línea MRR acordada con el Instituto de Crédito Oficial (ICO), mediante la que se asegura el aval público al 50% de los préstamos, bien participando también como entidades financiadoras en el Plan 50.000, junto con el Institut Català de Finances (ICF) o en competencia con esa entidad. Más difícil es que abandonen su desconfianza en financiar otros proyectos sin ayudas públicas, como es la promoción de vivienda de renta libre en alquiler, debido al exceso de intervencionismo en rentas y precios, que penalizan la seguridad de los financiadores respecto a la recuperación de dichos préstamos.

El Gobierno central ha anunciado recientemente un ambicioso plan de promoción de vivienda asequible mediante un fondo de inversión soberano promovido en torno al ICO. Está por ver cómo se instrumentaliza dicho plan.

que poden produir-se, anticipar-se als seus efectes i implementar mesures que permetin donar-hi una resposta adequada.

Per tal d'ampliar el parc d'habitatges amb protecció oficial a Catalunya, la Generalitat té en curs l'anomenat Pla 50.000, amb l'objectiu d'augmentar l'oferta amb nous habitatges assequibles en els propers anys. Per això ha compromès pressupostàriament fons suficients per a aconseguir els seus objectius. Mitjançant aquest pla es posen en oferta sòls públics i privats amb aquest destí sota la figura del dret de superfície, i es recolza financerament els promotors amb finançament subsidiat de fins al 100% de la inversió i amb complementos de rendes, fent possible la construcció d'habitatge assequible no sols a l'àrea metropolitana de Barcelona sinó també a ciutats i municipis de tot Catalunya amb déficit en aquest tipus d'habitatges i on, sense aquests ajuts, la seva promoció no seria viable. Tot això mentre el nou Pla estatal no acaba de veure la llum.

En el marc de l'esmentat Pla 50.000, en el moment de redacció d'aquest informe està en marxa un concurs públic pel qual la Generalitat de Catalunya està licitant els drets de superfície de quatre agrupacions de solars públics en diferents localitzacions de Catalunya, per tal que siguin promocionats pels seus adjudicataris i les seves promocions explotades en arrendament.

Actualment s'observa un major interès de la banca comercial a finançar projectes a llarg termini en habitatge protegit en lloguer, bé sigui en el marc de la línia MRR acordada amb l'Institut de Crèdit Oficial (ICO), mitjançant la qual s'assegura l'aval públic al 50% dels préstecs, bé participant també com a entitats finançadores en el Pla 50.000, juntament amb l'Institut Català de Finances (ICF) o en competència amb aquesta entitat. Més difícil és que abandonin la seva desconfiança a finançar altres projectes sense ajudes públiques, com és la promoció d'habitatge de renda lliure en lloguer, a causa de l'excés d'intervencionisme en rendes i preus, que penalitzen la seguretat dels finançadors respecte a la recuperació d'aquests préstecs.

El Govern central ha anunciat recentment un ambiciós pla de promoció d'habitatge assequible mitjançant un fons d'inversió sobirà promogut al voltant del ICO. Està per veure com s'instrumentalitza aquest pla.

Services

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.

Además, 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, control, reporting y transparencia informativa, lo que es una garantía para clientes que puedan estar interesados en nuestros servicios.

Una de las 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. Más que en gestionar parques de terceros aplicando procedimientos y requerimientos distintos a los que venimos aplicando, el interés del Grupo está en participar, conjuntamente con otros inversores, en proyectos de promoción y alquiler de activos inmobiliarios, aportando nuestro conocimiento y gestionando el parque.

Services

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 més, 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 interessats en els nostres serveis.

Una de les vies 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. Més que a gestionar parcs de tercers aplicant procediments i requeriments diferents als que venim aplicant, l'interès del Grup està a participar, conjuntament amb altres inversors, en projectes de promoció i lloguer d'actius immobiliaris, aportant el nostre coneixement i gestionant el parc.

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 complementar el negocio patrimonial con el 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 mayor parte su financiación de encuentra a tipos variables, el riesgo de tipo de interés está acotado puesto que la mayor parte de los préstamos que lo financian son a muy largo plazo.

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 el negoci patrimonial 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 costos 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.

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 2025 las acciones de la Sociedad se negociaron en 114 sesiones bursátiles por un total de 160.568 acciones (110 el año anterior por un total de 137.556).

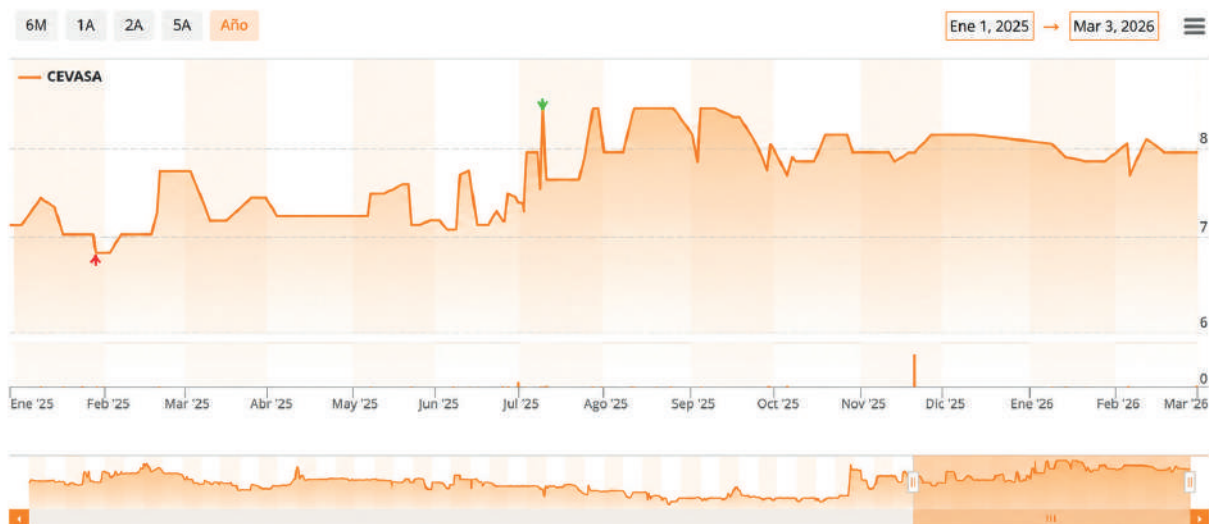
El precio de la acción comenzó el año 2025 en 7,10 euros, negociándose a lo largo del año con un precio mínimo de 6,80 euros, máximo de 8,40 y medio de 7,5945 euros, y cerró el año 2025 en 8,10 euros.

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 2025 les accions de la societat s'han negociat en 114 sessions borsàries per un total de 160.568 accions (110 l'any anterior amb un total de 137.556).

El preu de l'acció va començar l'any 2025 en 7,10 euros, i s'ha negociat al llarg de l'any amb un preu mínim de 6,80 euros, màxim de 8,40 i mitjà de 7,5945 euros, i va tancar en 8,10 euros.



Los precios a los que se negocian las acciones suponen alrededor del 40% del valor por acción que resultaría de liquidar todos sus activos y pasivos -EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV).

Els preus als quals es negocien les accions suposen al voltant del 40% del valor per acció que resultaria de liquidar tots els seus actius i passius - EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV).

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.
- 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 18 de junio de 2025 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 0,23 céntimos de euros brutos, que se pagó el pasado día 3 de julio. El importe pagado fue superior al que se abonó en el año 2024. (0,22 céntimos por acción).

Política de dividendos

La política de dividendos que la sociedad 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.
- 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 18 de juny de 2025 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 0,23 cèntims d'euro bruts, que es va pagar el dia 3 de juliol. L'import pagat va ser superior al que es va abonar a l'any 2024 (0,22 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 con CEVASA, dentro de los límites establecidos por los acuerdos de adquisición de acciones propias de su la junta general de accionistas. 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 2025 dicha sociedad realizó 99 operaciones de compraventa totalizando 9.279 acciones (89 operaciones en 2025 totalizando 11.089 acciones).

Incluyendo las cedidas a GVC GAESCO para realizar las labores que tiene encomendadas en el contrato de liquidez, al cierre del ejercicio 2025 CEVASA tenía en autocartera un total de 90.375 acciones, lo que representaba un 0,389% el capital social.

Las filiales de CEVASA no tienen acciones de la matriz ni han tenido durante el ejercicio 2025.

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 2025 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.

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, SV, SA, societat que opera amb base a un contracte de liquiditat amb CEVASA dintre dels límits establerts pels acords d'adquisició d'accions pròpies de la Junta General d'Accionistes. 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 2025 la societat ha realitzat 99 operacions de compravenda, a partir de les quals s'han totalitzat 9.279 accions (el 2025 en van ser 89 amb un total de 11.089 accions).

Incloent les accions cedides a GVC GAESCO perquè dugués a terme les tasques que li corresponen segons el contracte de liquiditat, a tancament de l'exercici 2025 CEVASA ha tingut en autocartera un total de 90.375 accions, la qual cosa ha representat un 0,389% del capital social.

Les filials de CEVASA no tenen accions de la matriu ni n'han tingut durant l'exercici 2025.

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 2025 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 2025.

No s'han produït fets o circumstàncies importants després del tancament de l'exercici 2025.

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.

11 Informaciones publicadas sobre Gobernanza y retribución a los órganos de administración

Informacions publicades sobre governança i retribució als òrgans d'administració

Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual de Remuneraciones de los Consejos, ambos del ejercicio 2025

El Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) y el Informe Anual de Remuneraciones del Consejo (IAR), de CEVASA y del ejercicio 2025 se aprueban conjuntamente con la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2025.

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.

Informe Anual de Gobierno Corporativo 2025

Forma parte del Informe de Gestión que podrá consultarse a en la web de la Comisión Nacional del

Informe anual de govern corporatiu i Informe anual de remuneracions del Consell, tots dos de l'exercici 2025

L'Informe anual de govern corporatiu (IAGC) i l'Informe anual de remuneracions del Consell (IAR) de CEVASA i de l'exercici 2025 s'aproven conjuntament amb la formulació dels comptes anuals de l'exercici 2025.

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.

Informe anual de govern corporatiu (2025)

És una part integrant de l'Informe de Gestió que es podrà consultar en el web de la Comissió Nacional

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 2025 (IAR)

Al igual que el IAGC, el IAR forma parte del Informe de Gestión. Este puede consultarse a en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores www.cnmv.es y en la web www.cevasa.com.

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 2025 (IAR)

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 s www.cnmv.es i en el web del Grup www.cevasa.com.

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	2025		2024	
	Miles Euros	Euros por acción	Miles Euros	Euros por acción
EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	533.138	23,02	512.166	22,12
EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	472.562	20,40	448.157	19,35
EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)	449.320	19,40	425.724	18,38

A 31 de Diciembre	2025	2024
	Miles Euros	Miles Euros
EPRA Net Initial Yield	3,74%	3,62%
EPRA 'topped up' Net Initial Yield	3,74%	3,62%
EPRA Vacancy Rate	2,77%	1,56%
EPRA Cost Ratio (incl. direct vacancy costs)	33,68%	31,68%
EPRA Cost Ratio (excl. direct vacancy costs)	32,81%	31,24%

	2025 miles de €	2024 miles de €
Resultado neto atribuido al grupo - según IFRS Earnings per IFRS income statement	29.630	23.626
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	-14.324	-16.117
(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.	-853	-2.141
(iv) Impuestos por venta de activos Tax on profits or losses on disposals	213	535
(v) Deterioro de valor del fondo de comercio Negative goodwill / goodwill impairment		
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros, deuda y costes de cancelación asociados Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs	-50	-120
(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	3.039	3.753
(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)	-6.774	
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores Non-controlling interests in respect of the above	334	362
Resultado EPRA EPRA Earnings	11.216	10.038
Nº promedio de acciones Basic number of shares	23.161	23.157
Resultado EPRA por acción (en euros) EPRA Earnings per Share (EPS)	0,48	0,43
Ajustes específicos de la Compañía Company specific adjustments		
Resultado post ajustes específicos de la Compañía Company specific Adjusted Earnings	11.216	10.038
Resultado post ajustes específicos Cía por acción (en euros) Company specific Adjusted EPS	0,48	0,43

Nota común a todos los cuadros y ratios

Todas las informaciones que se publican a continuación son adicionales a las que exigen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y otras normas de obligado cumplimiento. Se trata de algunas de las informaciones y ratios recomendadas por la European Public Real Estate Association (EPRA), asociación europea de la que forman parte las principales sociedades cotizadas europeas de carácter inmobiliario y patrimonial y que destinan sus carteras inmobiliarias al alquiler.

Con relación a estas medidas u a otras que se citan en las cuentas anuales consolidadas adicionales a las exigidas o normalizadas por las NIIF, su definición y forma de cálculo se informa en el documento "Medidas Alternativas al Rendimiento" que se acompaña como documento adicional y complementario tanto a las Cuentas Anuales consolidadas del Grupo CEVASA como de los Informes Financiero y No Financiero del Grupo CEVASA y del ejercicio 2025.

Nota comuna a tots els quadres i ràtios

Totes les informacions que es publiquen a continuació són addicionals a les que exigeixen les Normes Internacionals d'Informació Financera (NIIF) i altres normes d'obligat compliment. Es tracta d'algunes de les informacions i ràtios recomanades per la European Public Real Estate Association (EPRA), associació europea de la qual formen part les principals societats cotitzades europees de caràcter immobiliari i patrimonial i que destinen les seves carteres immobiliàries al lloguer.

En relació amb aquestes mesures o a altres que se citen en els comptes anuals consolidats addicionals a les exigides o normalitzades per les NIIF, la seva definició i forma de càlcul s'informa en el document "Mesures alternatives al rendiment", que s'acompanya com a document addicional i complementari tant als comptes anuals consolidats del grup CEVASA com dels Informes Financer i No Financer del grup CEVASA i l'exercici 2025.

EPRA Net Asset Value Metrics - 2025		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	431.085	431.085	431.085	
Include/Exclude:				
i) Instrumentos híbridos Híbrid instruments				
NAV Diluido (Diluted NAV)	431.085	431.085	431.085	
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	1.355	1.355	1.355	
(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	16.880	16.880	16.880	
NAV Diluido a Valor Razonable (Diluted NAV at Fair Value)	449.320	449.320	449.320	
Exclude:				
v) Impuestos diferidos relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias Deferred tax in relation to fair value gains of IP	83.879	83.879		
vi) Valor razonable de instrumentos financieros Fair value of financial instruments	-61	-61		
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		-60.576		
NAV	533.138	472.562	449.320	
Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles) Fully dilluted number of shares	23.163	23.163	23.163	
NAV por acción (NAV per share)	23,02	20,40	19,40	

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 option is used)			
ii.b) Revaluación de inv.inmobiliarias en construcción (si se han valorado a coste según IAS 40) Revaluation of IPUC (if IAS 40 cost option is used)			
ii.c) Revaluación de otras inversiones no corrientes Revaluation of other non-current investments	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

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

EPRA NIY and 'topped-up' NIY		miles de €	
		2025	2024
EPRA NIY and 'topped-up' NIY			
Cartera de activos - en propiedad		580.543	564.380
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		-5.846	-5.674
Less: developments			
Total Cartera en alquiler	E	574.697	558.706
Completed property portfolio			
Estimación de los costes de compra			
Allowance for estimated purchasers' costs			
Estimación valor bruto Cartera	B	574.697	558.706
Gross up completed property portfolio valuation			
Passing Rent anualizada		24.688	23.042
Annualised cash passing rental income			
(-) Ingresos por recuperación de gastos (considerados en la línea anterior)		-3.195	-2.811
Property outgoings			
Rentas Netas Anualizadas	A	21.493	20.230
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	21.493	20.230
Topped-up net annualised rent			
EPRA NIY	A/B	3,74%	3,62%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	3,74%	3,62%

A5 EPRA vacancy rate

		miles de €	
Ratio Desocupación EPRA		31.12.2025	31.12.2024
EPRA Vacancy Rate			
Renta de mercado estimada de superficie vacía	A	758	621
Estimated Rental Value of vacant space			
Renta de mercado estimada del total portfolio	B	27.457	26.383
Estimated rental value of the whole portfolio			
Ratio Desocupación EPRA	A/B	2,76%	2,35%
EPRA Vacancy Rate			

A6 EPRA Cost Ratios

		miles de €	
		2025	2024
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	8.198	7.236
(ii)	Gastos netos por servicios prestados a los inquilinos Net service charge costs/fees	435	73
(iii)	Fees de gestión Management fees less actual/estimated profit element		
(iv)	Otros ingresos percibidos con la intención de compensarnos 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):		-32	-28
(vi)	Depreciación de inversiones inmobiliarias, otros activos en alquiler (concesiones) y existencias inmobiliarias Investment property depreciation	-32	-28
(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)		8.600	7.281
(ix)	Costes directos de desocupación o imputables a activos inmobiliarios en stock o en desarrollo Direct vacancy costs	223	101
Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación) EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)		8.378	7.180
(x)	Ingresos brutos por rentas menos gastos de concesiones administrativas- según IFRS Gross Rental Income less ground rents – per IFRS	25.536	22.985
(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		25.536	22.985
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación) EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)		A/C	33,68% 31,68%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación) EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)		B/C	32,81% 31,24%

A7 EPRA Capex disclosure

Property-related CAPEX	miles de €	
	2025	2024
Adquisiciones Acquisitions		35.274
Desarrollo Development	201	17
Propiedades de inversión Investment properties		
Espacio alquilable incremental Incremental lettable space		
Espacio alquilable no incremental No Incremental lettable space	1.266	643
Incentivos para inquilinos Tenant incentives		
Otros tipos de gastos materiales no asignados Other material non-allocated types of expenditure		
Interés capitalizado (si aplica) Capitalised interest (if applicable)		
Total Capital Expenditure	1.467	35.934
Conversión de devengo a efectivo Conversion from accrual to cash basis		
Total Capital Expenditure on cash basis	1.467	35.934



Indicadores generales financieros y económicos		Miles de Euros	
		2025	2024
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	17.964	17.898
Cash-flow del ejercicio		-5.804	2.481
Cash-flow de las actividades de operación		8.385	11.077
Cash-flow de las actividades de inversión		-7.147	-31.451
Cash-flow de las actividades de financiación		-7.043	22.855
Beneficio operativo ajustado (en miles de euros) incluye plusvalías y minusvalías de activos inmobiliarios	Resultado total no financiero de las operaciones	32.481	34.197
Indicadores de estructura patrimonial			
Ratio de liquidez	Activos corrientes/Pas. corrientes	1,85	2,43
Ratio de solvencia	(Patrimonio neto + pasivos no corrientes)/ Activos corrientes	17,06	14,97
Ratio de endeudamiento	Deuda neta (Deuda bruta-Efectivo e Inversiones financieras)/Capital empleado (Patrimonio neto + Deuda neta)	0,14	0,14
Ratio de cobertura de la deuda	Deuda neta/EBITDA	3,91	3,92
Indicadores relacionados con la rentabilidad			
Rendimiento sobre el patrimonio neto (ROE-Return of Equity)	Resultado del ejercicio/Patrimonio Neto del ejercicio	6,9%	5,9%
Retorno de los activos (ROA-Return on assests)	Resultado del ejercicio/Activos totales medios	5,0%	4,3%
Indicadores operativos de gestión			
Ratio de impagados	Deterioro del ejercicio/Ventas	0,8%	0,4%
Indicadores bursátiles y otros			
Cotización al cierre del ejercicio (en euros)		8,10	6,85
Capitalización bursátil (en miles de euros)	Precio de cotización al cierre x número de acciones emitidas al cierre	188.356	165.102
Price Earnings Ratios (PER) (en euros)	Cotización de la acción/beneficio por acción	6,1	6,4
Patrimonio Neto por acción (en euros)	Patrimonio Neto/número de acciones en circulación	18,5	17,5
Rentabilidad por dividendo	Retribución por acción/cotización media	3,0%	3,4%

B INFORMACIÓN NO FINANCIERA DEL EJERCICIO 2025

INFORMACIÓ NO FINANCERA DE L'EXERCICI 2025

Se hace constar que el presente apartado del Informe de Gestión Integral no constituye un Estado de Información No Financiera elaborado conforme íntegramente a la Ley 11/2018, circunstancia que se refleja de forma expresa tanto en su denominación como en el texto introductorio, y que, por tanto, no está sujeto a la obligación de verificación prevista en dicha normativa, por lo que éste no ha estado sometido a verificación.

Es fa constar que aquest apartat de l'Informe de gestió integral no constitueix un estat d'informació no financera elaborat íntegrament d'acord a la Llei 11/2018, circumstància que es reflecteix de manera expressa tant en la denominació com en el text introductor, i que, per tant, no està subjecte a l'obligació de verificació prevista en aquesta normativa, de manera que no ha estat sotmès a verificació.

0 Introducción

El ejercicio 2025 se desarrolla en un contexto caracterizado por la creciente presión sobre el acceso a la vivienda en entornos urbanos, el refuerzo del marco regulatorio en materia de sostenibilidad y una mayor exigencia de transparencia por parte de inversores, administraciones y otros grupos de interés. En este entorno, el modelo de CEVASA, basado en la gestión patrimonial de vivienda en alquiler con vocación de largo plazo, adquiere una relevancia creciente tanto desde una perspectiva social como económica.

En este contexto, el Grupo CEVASA ha avanzado durante el ejercicio en la estructuración de su información no financiera, con el objetivo de mejorar la calidad, coherencia y trazabilidad del reporte de los indicadores ambientales, sociales y de gobernanza (ESG, por sus siglas en inglés). Este avance responde a una visión estratégica que entiende la sostenibilidad no como un elemento accesorio, sino como un componente progresivamente integrado en la gestión del patrimonio, la toma de decisiones y la relación con el entorno.

El ejercicio 2025 constituye un punto de inflexión en este proceso, al establecer las bases de un sistema de reporte más estructurado, orientado a:

- Mejorar la consistencia de los datos no financieros.
- Facilitar la comparabilidad de la información.
- Reforzar la capacidad de supervisión interna sobre los principales indicadores ESG.

Este desarrollo se ha abordado bajo un enfoque gradual y proporcionado, coherente con la dimensión del Grupo y con las características de su actividad, priorizando en todo momento la fiabilidad del dato y su alineación con la realidad operativa.

Introducció

L'exercici 2025 es desenvolupa en un context caracteritzat per la creixent pressió sobre l'accés a l'habitatge en entorns urbans, el reforç del marc regulador en matèria de sostenibilitat i una exigència de transparència més gran per part d'inversors, administracions i altres grups d'interès. En aquest entorn, el model de CEVASA, basat en la gestió patrimonial d'habitatge en lloguer amb vocació de llarg termini, adquireix una rellevància creixent tant des d'una perspectiva social com econòmica.

En aquest context, el grup CEVASA ha avançat durant l'exercici en l'estructuració de la seva informació no financera, amb l'objectiu de millorar la qualitat, coherència i traçabilitat de l'informe dels indicadors ambientals, socials i de governança (ESG, per les sigles en anglès). Aquest avenç respon a una visió estratègica que entén la sostenibilitat no com un element accessori, sinó com un component progressivament integrat en la gestió del patrimoni, la presa de decisions i la relació amb l'entorn.

L'exercici 2025 constitueix un punt d'inflexió en aquest procés, ja que estableix les bases d'un sistema d'informe més estructurat, orientat a:

- Millorar la consistència de les dades no financeres.
- Facilitar la comparabilitat de la informació.
- Reforçar la capacitat de supervisió interna sobre els principals indicadors ESG.

Aquest desenvolupament s'ha abordat sota un enfocament gradual i proporcionat, coherent amb la dimensió del Grup i amb les característiques de la seva activitat, prioritzant en tot moment la fiabilitat de les dades i la seva alineació amb la realitat operativa.

Cabe señalar que, como primer ejercicio de aplicación estructurada de este enfoque, persisten limitaciones en la disponibilidad y cobertura de determinados indicadores, especialmente en aquellos ámbitos donde la información depende de sistemas externos o de terceros. Estas limitaciones se han identificado de forma transparente a lo largo del informe, junto con las líneas de mejora previstas.

El Grupo CEVASA afronta los próximos ejercicios con el objetivo de consolidar este modelo de reporte, ampliar progresivamente el alcance de la información disponible y continuar integrando los criterios ambientales, sociales y de gobernanza en su estrategia y operativa, en coherencia con su modelo de gestión patrimonial a largo plazo.

Cal assenyalar que, com a primer exercici d'aplicació estructurada d'aquest enfocament, persisteixen limitacions en la disponibilitat i cobertura de determinats indicadors, especialment en aquells àmbits on la informació depèn de sistemes externs o de tercers. Aquestes limitacions s'han identificat de forma transparent al llarg de l'informe, juntament amb les línies de millora previstes.

El grup CEVASA afronta els propers exercicis amb l'objectiu de consolidar aquest model d'informe, ampliar progressivament l'abast de la informació disponible i continuar integrant els criteris ambientals, socials i de governança en la seva estratègia i operativa, en coherència amb el seu model de gestió patrimonial a llarg termini.

1 Base de preparación, alcance y perímetro (VSME B1)

1.1 Marco normativo y base de preparación

El presente Informe no financiero, se integra como parte del Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2025 del Grupo CEVASA y se ha elaborado atendiendo al marco normativo español en materia de información no financiera aplicable a la Sociedad.

El Grupo no se encuentra obligado, por dimensión, a la aplicación de la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, ni a los requerimientos derivados de la Directiva (UE) 2022/2464 (CSRD). No obstante, el presente informe cubre voluntariamente los principales contenidos previstos en la normativa española en materia de información no financiera, adaptados a la estructura y tamaño del Grupo.

Con carácter voluntario, el presente informe 2025 se ha preparado tomando como marco de referencia el estándar VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs), desarrollado por EFRAG, con el objetivo de estructurar de forma homogénea, proporcionada y trazable la información ambiental, social y de gobernanza.

En lo relativo al desempeño ambiental de la cartera inmobiliaria, el Grupo ha utilizado como referencia sectorial las EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR), aplicando sus definiciones, métricas y recomendaciones metodológicas para la elaboración de indicadores cuantitativos comparables.

Base de preparació, abast i perímetre (VSME B1)

Marc normatiu i base de preparació

Aquest Informe no financer s'integra com a part de l'Informe de gestió consolidat de l'exercici 2025 del grup CEVASA i s'ha elaborat atenent el marc normatiu espanyol en matèria d'informació no financera aplicable a la societat.

El Grup no es troba obligat, per dimensió, a l'aplicació de la Llei 11/2018, de 28 de desembre, ni als requeriments derivats de la Directiva (UE) 2022/2464 (CSRD). No obstant això, aquest informe cobreix voluntàriament els principals continguts previstos en la normativa espanyola en matèria d'informació no financera, adaptats a l'estructura i grandària del Grup.

Amb caràcter voluntari, el present informe 2025 s'ha preparat prenent com a marc de referència l'estàndard VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs), desenvolupat per l'EFRAG, amb l'objectiu d'estructurar de forma homogènia, proporcionada i traçable la informació ambiental, social i de governança.

Pel que fa al rendiment ambiental de la cartera immobiliària, el Grup ha utilitzat com a referència sectorial les EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR), aplicant les seves definicions, mètriques i recomanacions metodològiques per a l'elaboració d'indicadors quantitatius comparables.

La estructura y contenido del presente informe se han diseñado con vocación de coherencia y escalabilidad, a fin de facilitar una eventual alineación progresiva con los estándares europeos de sostenibilidad (ESRS) en ejercicios futuros.

1.2 Ejercicio de reporte y carácter de primer año de aplicación VSME y EPRA

El presente informe corresponde al ejercicio económico cerrado a 31 de diciembre de 2025.

El ejercicio 2025 constituye el primer año de aplicación estructurada del estándar VSME y el primer ejercicio de integración sistemática de métricas EPRA en el presente informe del Grupo CEVASA. En este contexto, determinados indicadores no financieros no disponen de información histórica comparable correspondiente al ejercicio 2024.

Cuando no exista información comparativa disponible o suficientemente fiable, esta circunstancia se indicará expresamente mediante la mención "N/A", acompañada de una explicación sobre la causa y, cuando proceda, de una descripción del plan de mejora progresiva de la calidad y disponibilidad del dato en ejercicios futuros.

1.3 Perímetro de consolidación y alcance del informe

El perímetro del presente informe de Información No Financiera es idéntico al perímetro de consolidación financiera del Grupo CEVASA, de conformidad con lo establecido en las Informe de Gestión Integral del Ejercicio 2025, sin exclusiones específicas por motivos de naturaleza ambiental, social o de gobernanza.

La actividad del Grupo CEVASA se desarrolla a través de la sociedad dominante Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (CEVASA o la Sociedad), y un conjunto de sociedades dependientes, cuya estructura responde a un modelo de especialización por actividad y permite una gestión eficiente del patrimonio inmobiliario, el desarrollo de promociones residenciales y la prestación de servicios asociados.

L'estructura i contingut del present informe s'han dissenyat amb vocació de coherència i escalabilitat, per tal de facilitar una eventual alineació progressiva amb les normes europees d'informació sobre sostenibilitat (ESRS) en exercicis futurs.

Exercici d'informe i caràcter de primer any d'aplicació VSME i EPRA

Aquest informe correspon a l'exercici econòmic tancat a 31 de desembre del 2025.

L'exercici 2025 constitueix el primer any d'aplicació estructurada de l'estàndard VSME i el primer exercici d'integració sistemàtica de mètriques EPRA en aquest informe del grup CEVASA. En aquest context, determinats indicadors no financers no disposen d'informació històrica comparable corresponent a l'exercici 2024.

Quan no hi hagi informació comparativa disponible o prou fiable, aquesta circumstància s'indica expressament mitjançant la menció "N/A", acompanyada d'una explicació sobre la causa i, si escau, d'una descripció del pla de millora progressiva de la qualitat i disponibilitat de les dades en exercicis futurs.

Perímetre de consolidació i abast de l'informe

El perímetre d'aquest informe d'Informació no financera és idèntic al perímetre de consolidació financera del grup CEVASA, de conformitat amb el que estableix l'Informe de gestió integral de l'exercici 2025, sense exclusions específiques per motius de naturalesa ambiental, social o de governança.

L'activitat del grup CEVASA es desenvolupa a través de la societat dominant Compañía Española de Viviendas en Alquiler, SA (CEVASA o la Societat), i un conjunt de societats dependents, l'estructura de les quals respon a un model d'especialització per activitat i permet una gestió eficient del patrimoni immobiliari, el desenvolupament de promocions residencials i la prestació de serveis associats.



Medilitia, S.L.



*Nota: No se facilita información no financiera de estas sociedades asociadas.

Sin perjuicio de lo anterior, y aunque no forma parte del Grupo CEVASA según la definición del artículo 42 del Código de Comercio, la sociedad participa en un 50 % del capital de la sociedad NiCrent Residencial, S.L., que es titular, a su vez, de un 50 % del capital de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. i también en un 25% en Medilitia S.L. Esta última es una sociedad controlada por el Grup Med Corporatiu S.A.U. Estas participaciones no se integran en el perímetro de consolidación del presente informe y se enmarcan en la estrategia de alianzas del Grupo para el impulso de vivienda asequible en alquiler.

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. y 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. y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.A.

En los casos en que existan limitaciones en la obtención de información no financiera para determinadas sociedades o activos incluidos en el perímetro de consolidación, dichas limitaciones se describen de forma transparente, sin alterar el alcance del informe.

Sense perjudici de l'anterior, i encara que no forma part del grup CEVASA segons la definició de l'article 42 del Codi de Comerç, la societat participa en un 50% del capital de la societat NiCrent Residencial, SL, que és titular, al seu torn, d'un 50% del capital d'Habitatge Metròpolis Barcelona, SA, i també en un 25% de Medilitia, SL. Aquesta és una societat controlada pel Grup Med Corporatiu SAU. Aquestes participacions no s'integren en el perímetre de consolidació del present informe i s'emmarquen en l'estratègia d'aliances del Grup per a l'impuls d'habitatge assequible en lloguer.

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

- Lloguer d'habitatges: CEVASA Patrimonio en Alquiler, SLU, CEVASA Pallaresa, SLU i 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 Sabadell, SA

En els casos en què hi hagi limitacions en l'obtenció d'informació no financera per a determinades societats o actius inclosos en el perímetre de consolidació, aquestes limitacions es descriuen de forma transparent, sense alterar l'abast de l'informe.

1.4 Alcance operativo de los indicadores ambientales

Los indicadores ambientales del Grupo se han calculado principalmente sobre la base de datos bajo control operativo del propietario (landlord), de conformidad con las recomendaciones de EPRA.

Dado que el Grupo no dispone, de forma generalizada y homogénea, de datos directos de consumo de los inquilinos, no se han realizado estimaciones de consumos tenant en 2025. No obstante, cuando existen consumos tenant medidos y trazables (p. ej., sistemas centralizados con medición individual y refacturación), éstos se reportan como inquilino (tenant) conforme a EPRA.

Los indicadores se presentan acompañados de información sobre:

- El perímetro cubierto.
- El grado de cobertura del dato.
- Las principales limitaciones identificadas.

1.5 Criterio Like-for-Like (LfL)

El Grupo ha aplicado el criterio Like-for-Like (LfL) conforme a las recomendaciones de EPRA, considerando exclusivamente aquellos activos que han estado presentes y operativos tanto en el ejercicio 2024 como en el ejercicio 2025, y para los que se dispone de información comparable y suficientemente fiable en ambos ejercicios.

A finales del ejercicio 2024, el Grupo incorporó la promoción de Cúbics 2 en Santa Coloma a la cartera de activos. Para este activo se dispone de información operativa correspondiente al ejercicio 2025, incluyendo consumos de agua y electricidad, que se incluyen en el perímetro absoluto (Abs) del ejercicio 2025.

No obstante, al no disponer de información comparable correspondiente al ejercicio 2024, este activo no se incluye en el cálculo Like-for-Like (LfL) 2024–2025, de conformidad con las recomendaciones metodológicas de EPRA.

En consecuencia, el LfL se calcula exclusivamente sobre el perímetro homogéneo de activos comparables entre ambos ejercicios, sin que la incorporación de nuevos activos distorsione la evolución interanual de los indicadores.

Abast operatiu dels indicadors ambientals

Els indicadors ambientals del Grup s'han calculat principalment sobre la base de dades sota control operatiu del propietari (landlord), de conformitat amb les recomanacions EPRA.

Atès que el Grup no disposa, de forma generalitzada i homogènia, de dades directes de consum dels inquilins, no s'han realitzat estimacions de consums tenant el 2025. No obstant això, quan existeixen consums tenant mesurats i traçables (p. ex., sistemes centralitzats amb medició individual i refacturació), aquests es reporten com a inquilí (tenant) d'acord amb l'EPRA.

Els indicadors es presenten acompanyats d'informació sobre:

- El perímetre cobert.
- El grau de cobertura de la dada.
- Les principals limitacions identificades.

Criteri Like-for-Like (LfL)

El Grup ha aplicat el criteri Like-for-Like (LfL) d'acord amb les recomanacions de l'EPRA, considerant exclusivament aquells actius que han estat presents i operatius tant en l'exercici 2024 com en l'exercici 2025, i per als que es disposa de informació comparable i prou fiable en els dos exercicis.

A finals de l'exercici 2024, el Grup va incorporar la promoció de Cúbics 2 a Santa Coloma de Gramanet a la cartera d'actius. Per a aquest actiu es disposa d'informació operativa corresponent a l'exercici 2025, incloent-hi consums d'aigua i electricitat, que s'inclouen en el perímetre absolut (Abs) de l'exercici 2025.

No obstant això, no es disposa d'informació comparable corresponent a l'exercici 2024, i per això aquest actiu no s'inclou en el càlcul Like-for-Like (LfL) 2024–2025, de conformitat amb les recomanacions metodològiques de l'EPRA.

En conseqüència, el LfL es calcula exclusivament sobre el perímetre homogeni d'actius comparables entre tots dos exercicis, sense que la incorporació de nous actius distorsioni l'evolució interanual dels indicadors.

1.6 Uso de referencias cruzadas

Con el fin de evitar duplicidades innecesarias y mejorar la claridad del informe, determinados indicadores cuantitativos se presentan de forma consolidada en las tablas EPRA Sustainability Performance Measures, que constituyen la tabla única de desempeño cuantitativo del Grupo en materia de sostenibilidad inmobiliaria.

Cuando un requisito del estándar VSME esté cubierto mediante información incluida en dichas tablas u otros apartados del presente informe, se utiliza un sistema de referencias cruzadas, indicando la sección o anexo correspondiente.

1.7 Verificación externa

La información no financiera incluida en este informe no ha sido objeto de verificación externa independiente.

2 Perfil del grupo y modelo de negocio (VSME B1 + C1)

2.1 Forma jurídica, principales hitos y tamaño del Grupo

(VSME B1)

CEVASA (Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.) es la cabecera de un grupo inmobiliario español (el Grupo CEVASA o el Grupo) con más de 50 años de trayectoria, fundado en 1968, cuya sociedad dominante actúa como cabecera de un grupo empresarial especializado en el desarrollo y gestión patrimonial de viviendas sociales y asequibles en régimen de alquiler. La Compañía CEVASA cotiza en las Bolsas de Valores desde 1970 y es, en la actualidad, la única sociedad del Mercado Continuo español dedicada principalmente al alquiler de viviendas, con una base de accionistas nacionales estable y una estrategia orientada al largo plazo.

El Grupo CEVASA es propietario de un parque de 2.378 viviendas en alquiler, que constituye el eje central de su modelo de negocio, y ha sido pionero en la colaboración público-privada para la promoción de vivienda asequible en Cataluña. A través de su participación en los principales programas de este tipo impulsados en el territorio, dichas alianzas

Ús de referències creuades

Per tal d'evitar duplicitats innecessàries i millorar la claredat de l'informe, determinats indicadors quantitatius es presenten de forma consolidada en les taules EPRA Sustainability Performance Measures, que constitueixen la taula única de rendiment quantitatiu del Grup en matèria de sostenibilitat immobiliària.

Quan un requisit de l'estàndard VSME estigui cobert mitjançant informació inclosa en aquestes taules o altres apartats d'aquest informe, s'utilitza un sistema de referències creuades, indicant la secció o annex corresponent.

Verificació externa

La informació no financera inclosa en aquest informe no ha estat objecte de verificació externa independent.

Perfil del Grup i model de negoci (VSME B1 + C1)

Forma jurídica, principals fites i grandària del Grup

(VSME B1)

CEVASA (Compañía Española de Viviendas en Alquiler, SA) és la capçalera d'un grup immobiliari espanyol (el grup CEVASA o el Grup) amb més de 50 anys de trajectòria, fundat el 1968. CEVASA és la societat dominant que actua com a capçalera d'un grup empresarial especialitzat en el desenvolupament i la gestió patrimonial d'habitatges socials i assequibles en règim de lloguer. La companyia CEVASA cotitza a les borses de valors des de 1970 i és, en l'actualitat, l'única societat del mercat continu espanyol dedicada principalment al lloguer d'habitatges, amb una base d'accionistes nacionals estable i una estratègia orientada al llarg termini.

El grup CEVASA és propietari d'un parc de 2.378 habitatges en lloguer, que constitueix l'eix central del seu model de negoci, i ha estat pioner en la col·laboració público-privada per a la promoció d'habitatge assequible a Catalunya. A través de la seva participació en els principals programes d'aquest tipus impulsats en el territori, aquestes

han permitido la construcción de 589 viviendas en alquiler asequible en Sabadell, y contemplan el desarrollo de aproximadamente 4.740 nuevas viviendas en los próximos años, en función de los objetivos actualmente previstos en los programas HMB, SBD y Grup Med Corporatiu S.A. U. De forma complementaria, el Grupo desarrolla actividades de promoción inmobiliaria residencial para la venta y el alquiler, que contribuyen a la renovación y ampliación progresiva de su cartera, manteniendo un enfoque prudente y a largo plazo alineado con las necesidades sociales y del mercado.

La estructura societaria y el perímetro del Grupo se describen en el apartado 1.3 de este informe.

Tamaño y principales magnitudes

A cierre del ejercicio 2025, y de acuerdo con el perímetro del Informe Financiero Consolidado, el Grupo presenta las principales magnitudes que se recogen en la siguiente tabla, las cuales permiten dimensionar su actividad como operador patrimonial especializado en el mercado del alquiler.

aliances han permès la construcció de 589 habitatges en lloguer assequible a Sabadell, i contemplen el desenvolupament d'aproximadament 4.740 nous habitatges en els propers anys, en funció dels objectius actualment previstos en els programes HMB, SBD i Grup Med Corporatiu SAU. De manera complementària, el Grup desenvolupa activitats de promoció immobiliària residencial per a la venda i el lloguer, que contribueixen a la renovació i ampliació progressiva de la seva cartera, mantenint un enfocament prudent i a llarg termini alineat amb les necessitats socials i del mercat.

L'estructura societària i el perímetre del Grup es descriuen en l'apartat 1.3 d'aquest informe.

Dimensions i principals magnituds

A tancament de l'exercici 2025, i d'acord amb el perímetre de l'Informe financer consolidat, el Grup presenta les principals magnituds que es recullen a la següent taula, les quals permeten dimensionar la seva activitat com a operador patrimonial especialitzat en el mercat del lloguer.

Principales magnitudes del Grupo CEVASA 2025

Principals magnituds del grup CEVASA 2025



*Nota: Las magnitudes se presentan conforme al perímetro del Informe Financiero Consolidado del Grupo. En términos generales, el perímetro y el volumen de actividad se mantienen estables respecto al ejercicio anterior, sin perjuicio de reclasificaciones internas del mix de rentas derivadas de la normativa aplicable.

*Nota: Les magnituds es presenten d'acord al perímetre de l'Informe financer consolidat del Grup. En termes generals, el perímetre i el volum d'activitat es mantenen estables respecte a l'exercici anterior, sense perjudici de reclasificacions internes del mix de rendes derivades de la normativa aplicable.

Estas magnitudes reflejan la estabilidad del modelo de gestión a largo plazo del Grupo y su capacidad para gestionar de forma eficiente un parque relevante de vivienda en alquiler en un entorno regulatorio y social complejo, marcado por las dificultades de acceso a la vivienda y la necesidad de incrementar la oferta de alquiler asequible.

Principales hitos del ejercicio 2025

Durante 2025, CEVASA ha desarrollado su actividad en un contexto marcado por la persistente dificultad de acceso a la vivienda, especialmente en las áreas urbanas, y por un entorno regulatorio exigente. En este marco, destacan los siguientes hitos:

- **Alianza con el Grup Med Corporatiu S.A.U y Mutual Médica M.P.S.A. PRIMA FIJA** para el desarrollo de 178 viviendas en régimen de alquiler con protección oficial destinadas al colectivo de médicos jóvenes. El edificio contará con certificación BREEAM Gold, reforzando la integración de criterios de sostenibilidad ambiental y calidad constructiva en la promoción de vivienda asequible.

- **Avance en la digitalización de procesos**, mediante el desarrollo e implantación de una plataforma online para la adjudicación de promociones de vivienda, que mejora la transparencia, la trazabilidad y la eficiencia del proceso de validación y asignación, facilitando el acceso continuo a la información por parte de las personas solicitantes.

2.2 Cartera de activos y tipología

(VSME B1 + C1)

La cartera de activos del Grupo CEVASA se compone mayoritariamente de activos residenciales destinados al alquiler, que constituyen el eje central del modelo de negocio, y se complementa con una cartera de oficinas y locales comerciales, así como con la actividad de promoción inmobiliaria residencial.

El conjunto de activos se localiza principalmente en Cataluña, con una elevada concentración en Barcelona y su área metropolitana, lo que permite una gestión cercana del patrimonio y una interlocución directa con las administraciones y agentes locales.

A cierre del ejercicio 2025, la cartera en explotación se mantiene estable en términos de volumen, sin adquisiciones ni desinversiones significativas.

Aquestes magnitudes reflecteixen l'estabilitat del model de gestió del Grup a llarg termini i la seva capacitat per a gestionar de forma eficient un parc rellevant d'habitatge en lloguer en un entorn regulador i social complex, marcat per les dificultats d'accés a l'habitatge i la necessitat d'incrementar l'oferta de lloguer assequible.

Principals fites de l'exercici 2025

Durant el 2025, CEVASA ha desenvolupat la seva activitat en un context marcat per la persistent dificultat d'accés a l'habitatge, especialment en les àrees urbanes, i per un entorn regulador exigent. En aquest marc, destaquen les següents fites:

- **Aliança amb el Grup Med Corporatiu SAU i Mutual Mèdica MPS A PRIMA FIXA** per al desenvolupament de 178 habitatges en règim de lloguer amb protecció oficial destinades al col·lectiu de metges joves. L'edifici comptarà amb certificació BREEAM Gold, reforçant la integració de criteris de sostenibilitat ambiental i qualitat constructiva en la promoció d'habitatge assequible.

- **Avanç en la digitalització de processos**, mitjançant el desenvolupament i la implantació d'una plataforma online per a l'adjudicació de promocions d'habitatge, que millora la transparència, la traçabilitat i l'eficiència del procés de validació i assignació, facilitant l'accés continu a la informació per part de les persones sol·licitants.

Cartera d'actius i tipologia

(VSME B1 + C1)

La cartera d'actius del grup CEVASA es compon majoritàriament d'actius residencials destinats al lloguer, que constitueixen l'eix central del model de negoci, i es complementa amb una cartera d'oficines i locals comercials, així com amb l'activitat de promoció immobiliària residencial.

El conjunt d'actius es localitza principalment a Catalunya, amb una elevada concentració a Barcelona i la seva àrea metropolitana, la qual cosa permet una gestió propera del patrimoni i una interlocució directa amb les administracions i agents locals.

A tancament de l'exercici 2025, la cartera en explotació es manté estable en termes de volum, sense adquisicions ni desinversions significatives.

El único cambio relevante respecto a ejercicios anteriores corresponde a la reclasificación de determinadas viviendas de protección oficial de renta antigua a régimen de renta libre, de acuerdo con la normativa aplicable, sin incremento del número total de viviendas ni alteración de la vocación de permanencia del Grupo.

Vivienda en alquiler

La vivienda en alquiler constituye la actividad principal del Grupo. El parque residencial está formado por 2.375 viviendas, distribuidas entre distintos regímenes de alquiler, incluyendo vivienda libre y vivienda sometida a diferentes modalidades de protección oficial. Este mix condiciona la evolución de las rentas, pero refuerza la función social del parque y la estabilidad del modelo a largo plazo.

Oficinas y locales comerciales

De forma complementaria, el Grupo gestiona una cartera de oficinas y locales comerciales, que aporta diversificación de ingresos y estabilidad financiera. Estos activos se sitúan mayoritariamente en zonas urbanas consolidadas y cuentan con arrendatarios de perfil profesional e institucional, con contratos de mayor duración media.

Promoción inmobiliaria

El Grupo desarrolla asimismo una actividad de promoción inmobiliaria residencial, tanto para venta como para alquiler, de carácter recurrente pero selectivo. Esta actividad permite renovar y ampliar progresivamente la cartera, adaptándola a las necesidades del mercado y a estándares técnicos y energéticos más exigentes, siempre bajo un enfoque prudente y alineado con la estrategia de inversión y gestión a largo plazo del Grupo.

L'únic canvi rellevant respecte a exercicis anteriors correspon a la reclassificació de determinats habitatges amb protecció oficial de renda antiga a règim de renda lliure, d'acord amb la normativa aplicable, sense increment del nombre total d'habitatges ni alteració de la vocació de permanència del Grup.

Habitatge en lloguer

L'habitatge en lloguer constitueix l'activitat principal del Grup. El parc residencial està format per 2.375 habitatges, distribuïdes entre diferents règims de lloguer, incloent-hi habitatge lliure i habitatge sotmès a diferents modalitats amb protecció oficial. Aquest mix condiciona l'evolució de les rendes, però reforça la funció social del parc i l'estabilitat del model a llarg termini.

Oficines i locals comercials

De forma complementària, el Grup gestiona una cartera d'oficines i locals comercials, que aporta diversificació d'ingressos i estabilitat financera. Aquests actius se situen majoritàriament en zones urbanes consolidades i compten amb arrendataris de perfil professional i institucional, amb contractes de durada mitjana més llarga.

Promoció immobiliària

El Grup també desenvolupa una activitat de promoció immobiliària residencial, tant per a venda com per lloguer, de caràcter recurrent però selectiu. Aquesta activitat permet renovar i ampliar progressivament la cartera, adaptant-la a les necessitats del mercat i als estàndards tècnics i energètics més exigents, sempre sota un enfocament prudent i alineat amb l'estratègia d'inversió i gestió del Grup a llarg termini.

Cartera inmobiliaria a cierre del 2025 por tipología

	nº	m2	nº garages trasteros	m2	TOTAL m2
Vivienda en alquiler – renta libre	989	96.461	1.583	35.774	132.235
Vivienda en alquiler – VPO (rentas limitadas)	833	76.153	1.182	25.230	101.383
Vivienda en alquiler – VPO renta antigua	531	51.819	547	11.779	63.598
Vivienda en alquiler - VPO concesión admin*	25	1.861			1.861
Residencial: Total viviendas en alquiler	2.378	226.294	3.312	72.783	299.077
Oficinas	44	18.367			18.367
Locales comerciales	110	19.364			19.364
Edificio industrial	1	10.943			10.943
Otros activos / anexos	2	7.179			7.179
Comercial: Total unidades en alquiler	157	55.853			55.853
Total cartera en explotación	2.535	282.147	3.312	72.783	354.929

*Nota: Los datos correspondientes al ejercicio 2025 se presentan conforme al perímetro del Informe Financiero Consolidado. Las 25 viviendas de VPO en concesión administrativa son un inmovilizado intangible y forman parte de las tablas EPRA sBPR.

*Nota: Les dades corresponents a l'exercici 2025 es presenten d'acord al perímetre de l'Informe financer consolidat. Els 25 habitatges d'HPO en concessió administrativa són un immobilitzat intangible i formen part de les taules EPRA sBPR.

2.3 Cadena de valor y relación con inquilinos y clientes.

(VSME B1 + C1)

La actividad del Grupo CEVASA se articula a lo largo de una cadena de valor integrada, que abarca todas las fases del ciclo inmobiliario y permite una gestión directa y continuada del patrimonio. Este enfoque de gestión con vocación de permanencia de los activos en cartera condiciona la forma en que el Grupo genera valor y se relaciona con los distintos agentes implicados en su actividad.

La cadena de valor del Grupo incluye, en primer lugar, la promoción, adquisición y desarrollo de activos, tanto de vivienda como de otros usos, ya sea de forma directa o en colaboración con socios públicos y privados. Esta fase incorpora decisiones clave en materia de diseño, calidad constructiva y adecuación a los marcos normativos aplicables, especialmente en el ámbito de la vivienda protegida.

Una vez los activos entran en explotación, la actividad se centra en la gestión patrimonial y de arrendamientos, que constituye el núcleo del modelo de negocio. El Grupo mantiene un control directo sobre la gestión de los inmuebles, el mantenimiento, la conservación y la relación contractual con los arrendatarios, lo que permite garantizar la estabilidad del parque, altos niveles de ocupación y una prestación continuada del servicio de alquiler.

La relación con los inquilinos es un elemento central de la cadena de valor del Grupo. En un parque de más de dos mil viviendas en alquiler, CEVASA entiende el alquiler como una relación de largo plazo, basada

Cadena de valor i relació amb inquilins i clients.

(VSME B1 + C1)

L'activitat del grup CEVASA s'articula al llarg d'una cadena de valor integrada, que abasta totes les fases del cicle immobiliari i permet una gestió directa i continuada del patrimoni. Aquest enfocament de gestió amb vocació de permanència dels actius en cartera condiciona la forma en què el Grup genera valor i es relaciona amb els diferents agents implicats en l'activitat.

La cadena de valor del Grup inclou, en primer lloc, la promoció, la adquisició i el desenvolupament d'actius, tant d'habitatge com d'altres usos, ja sigui de forma directa o en col·laboració amb socis públics i privats. Aquesta fase incorpora decisions clau en matèria de disseny, qualitat constructiva i adequació als marcs normatius aplicables, especialment en l'àmbit de l'habitatge protegit.

Un cop els actius entren en explotació, l'activitat se centra en la gestió patrimonial i d'arrendaments, que constitueix el nucli del model de negoci. El Grup manté un control directe sobre la gestió dels immobles, el manteniment, la conservació i la relació contractual amb els arrendataris, el que permet garantir l'estabilitat del parc, alts nivells d'ocupació i una prestació continuada del servei de lloguer.

La relació amb els inquilins és un element central de la cadena de valor del Grup. En un parc de més de dos mil habitatges en lloguer, CEVASA entén el lloguer com una relació de llarg termini, basada en

en la estabilidad residencial, la atención cercana y la gestión eficiente de incidencias. La interacción con los inquilinos se articula a través de canales de comunicación directos y procedimientos internos orientados a dar respuesta a las necesidades operativas del día a día.

Durante 2025, el Grupo ha seguido trabajando en el desarrollo del portal del cliente, ampliando progresivamente sus funcionalidades como herramienta en línea de relación y gestión con los inquilinos. Este portal permite centralizar comunicaciones, facilitar el acceso a información relevante sobre el contrato y la vivienda, y el pago de recibos pendientes. La evolución de esta plataforma se concibe como un elemento clave para reforzar la transparencia, la eficiencia operativa y la participación de los inquilinos, y constituye una base sobre la que el Grupo prevé seguir avanzando en el fortalecimiento de la comunidad de inquilinos en ejercicios posteriores.

La plantilla del Grupo es un elemento clave en la cadena de valor de CEVASA. El modelo de gestión a largo plazo del Grupo se apoya en un equipo estable, con un alto grado de conocimiento del patrimonio inmobiliario y de los procesos asociados a la gestión del alquiler de viviendas. Esta estabilidad favorece la continuidad en la gestión, la atención cercana a los inquilinos y la eficiencia operativa en el mantenimiento y conservación de los activos, constituyendo una base sólida para el desarrollo progresivo del enfoque de sostenibilidad del Grupo.

De forma complementaria, el Grupo se apoya en una red de proveedores y colaboradores, principalmente en los ámbitos de mantenimiento, rehabilitación, construcción y servicios profesionales. Estas relaciones se caracterizan por su continuidad en el tiempo y por la necesidad de cumplir con los requisitos técnicos, normativos y de calidad exigidos para la correcta gestión del patrimonio inmobiliario.

Asimismo, las administraciones públicas y entidades institucionales desempeñan un papel relevante en la cadena de valor del Grupo, especialmente en el desarrollo y gestión de vivienda protegida y asequible. La interacción con estos agentes se materializa tanto en el cumplimiento del marco regulatorio como en la participación en proyectos de colaboración público-privada, que permiten ampliar el impacto de la actividad del Grupo en el acceso a la vivienda.

l'estabilitat residencial, l'atenció propera i una gestió d'incidències eficient. La interacció amb els inquilins s'articula a través de canals de comunicació directes i procediments interns orientats a donar resposta a les necessitats operatives del dia a dia.

Durant el 2025, el Grup ha continuat treballant en el desenvolupament del portal del client, ampliant progressivament les seves funcionalitats com a eina en línia de relació i gestió amb els inquilins. Aquest portal permet centralitzar comunicacions, facilitar l'accés a informació rellevant sobre el contracte i l'habitatge i el pagament de rebuts pendents. L'evolució d'aquesta plataforma es concep com un element clau per reforçar la transparència, l'eficiència operativa i la participació dels inquilins, i constitueix una base sobre la qual el Grup preveu seguir avançant en l'enfortiment de la comunitat d'inquilins en exercicis posteriors.

La plantilla del Grup és un element clau en la cadena de valor de CEVASA. El model de gestió del Grup a llarg termini es recolza en un equip estable, amb un alt grau de coneixement del patrimoni immobiliari i dels processos associats a la gestió del lloguer d'habitatges. Aquesta estabilitat afavoreix la continuïtat en la gestió, l'atenció propera als inquilins i l'eficiència operativa en el manteniment i conservació dels actius, constituint una base sòlida per al desenvolupament progressiu de l'enfocament de sostenibilitat del Grup.

De forma complementària, el Grup es recolza en una xarxa de proveïdors i col·laboradors, principalment en els àmbits de manteniment, rehabilitació, construcció i serveis professionals. Aquestes relacions es caracteritzen per la seva continuïtat en el temps i per la necessitat de complir amb els requisits tècnics, normatius i de qualitat exigits per a la correcta gestió del patrimoni immobiliari.

Així mateix, les administracions públiques i entitats institucionals tenen un paper rellevant en la cadena de valor del Grup, especialment en el desenvolupament i la gestió d'habitatge protegit i assequible. La interacció amb aquests agents es materialitza tant en el compliment del marc regulador com en la participació en projectes de col·laboració público-privada, que permeten ampliar l'impacte de l'activitat del Grup en l'accés a l'habitatge.

En este contexto, los principales grupos de interés que se identifican a lo largo de la cadena de valor de CEVASA son: los inquilinos, como destinatarios finales del servicio de alquiler; la plantilla, cuya experiencia y conocimiento son clave para la gestión del patrimonio; los proveedores y colaboradores, que apoyan la operativa diaria; las administraciones públicas, como reguladores y socios en determinados proyectos; y los socios en alianzas estratégicas, con los que se desarrollan iniciativas específicas de vivienda asequible.

La identificación de estos grupos de interés y su vinculación con la cadena de valor constituye la base sobre la que el Grupo articula, de forma progresiva, su enfoque de sostenibilidad y su relación con el entorno, que se desarrolla con mayor detalle en los apartados siguientes del informe.

2.4 Alianzas

(VSME C1)

En un contexto marcado por la crisis estructural de acceso a la vivienda, especialmente en las áreas urbanas, CEVASA considera que las alianzas son un elemento clave para ampliar el impacto de su actividad y contribuir de forma efectiva a la creación de hogares de calidad a un precio asequible. La colaboración con entidades públicas e institucionales permite complementar la gestión patrimonial del Grupo y desarrollar proyectos de vivienda asequible que, por su complejidad técnica, financiera o regulatoria, difícilmente podrían abordarse de forma individual.

Colaboración público-privada para la vivienda asequible

CEVASA ha sido pionera en la colaboración público-privada en Cataluña para la promoción y gestión de vivienda asequible en alquiler, integrando este enfoque como un eje estructural de su estrategia a largo plazo.

En este ámbito, destaca su participación en SBD Lloguer Social, sociedad constituida en 2004, en la que CEVASA actúa como socio fundador e inversor, con un ámbito de actuación circunscrito a la ciudad de Sabadell. A través de esta iniciativa se han promovido y gestionado 589 viviendas en alquiler asequible, siendo las viviendas titularidad de la propia sociedad. SBD Lloguer Social constituye un ejemplo consolidado de colaboración entre agentes privados y el entorno institucional local, orientado

En aquest context, els principals grups d'interès que s'identifiquen al llarg de la cadena de valor de CEVASA són: els inquilins, com destinataris finals del servei de lloguer; la plantilla, l'experiència i coneixement de la qual són clau per a la gestió del patrimoni; els proveïdors i col·laboradors, que donen suport a l'operativa diària; les administracions públiques, com a reguladors i socis en determinats projectes; i els socis en aliances estratègiques, amb els quals es desenvolupen iniciatives específiques d'habitatge assequible.

La identificació d'aquests grups d'interès i la seva vinculació amb la cadena de valor constitueix la base sobre la qual el Grup articula, de forma progressiva, l'enfocament de sostenibilitat i la relació amb l'entorn, que es desenvolupa en detall en els apartats següents l'informe.

Aliances

(VSME C1)

En un context marcat per la crisi estructural d'accés a l'habitatge, especialment en les àrees urbanes, CEVASA considera que les aliances són un element clau per a ampliar l'impacte de la seva activitat i contribuir de forma efectiva a la creació de llars de qualitat a un preu assequible. La col·laboració amb entitats públiques i institucionals permet complementar la gestió patrimonial del Grup i desenvolupar projectes d'habitatge assequible que, per la seva complexitat tècnica, financera o reguladora, difícilment podrien abordar-se de forma individual.

Col·laboració público-privada per a l'habitatge assequible

CEVASA ha estat pionera en la col·laboració público-privada a Catalunya per a la promoció i gestió d'habitatge assequible en lloguer, integrant aquest enfocament com un eix estructural de la seva estratègia a llarg termini.

En aquest àmbit, destaca la seva participació a SBD Lloguer Social, societat constituïda el 2004, en la qual CEVASA actua com a soci fundador i inversor, amb un àmbit d'actuació circumscriu a la ciutat de Sabadell. A través d'aquesta iniciativa s'han promogut i gestionat 589 habitatges en lloguer assequible, i els habitatges són titularitat de la pròpia societat. SBD Lloguer Social constitueix un exemple consolidat de col·laboració entre agents privats i l'entorn institucional local, orientat a incrementar el parc d'habitatge assequible

a incrementar el parque de vivienda asequible y a facilitar el acceso a la vivienda a colectivos con dificultades en el mercado libre. En 2025 se ha iniciado el desarrollo del proyecto básico para una nueva promoción de 62 viviendas en régimen de protección oficial.

De forma complementaria, CEVASA participa en Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) desde 2021, una iniciativa impulsada juntamente con el Ajuntament de Barcelona y el Àrea Metropolitana de Barcelona, orientada a incrementar el parque de vivienda asequible en alquiler en el ámbito metropolitano mediante fórmulas de colaboración entre el sector público y el privado. El objetivo del programa HMB es la promoción de aproximadamente 4.500 viviendas en alquiler asequible, que se desarrollarán de forma progresiva en distintos municipios del área metropolitana.

A finales de 2025, y concretamente el 4 de diciembre, HMB ha iniciado el primer proceso de adjudicación correspondiente a la promoción de 110 viviendas en Sant Boi de Llobregat, cuya entrega está prevista para mediados de 2026. Este hito marca el inicio operativo del programa, ya que durante el 2026 está prevista la entrega de nuevas promociones que, a cierre de 2025, se encontraban en fases avanzadas de construcción.

Alianzas con entidades institucionales y proyectos singulares

De forma adicional, el Grupo desarrolla alianzas con entidades institucionales para proyectos específicos que responden a necesidades concretas de determinados colectivos. En este sentido, destaca la colaboración con el Grup Med Corporatiu S.A.U. y la Mutual Médica M.P.S.A. PRIMA FIJA (a través de una sociedad mixta Medilitia, S.L), en la que CEVASA participa como socio con el 25% del capital desde la constitución del proyecto a mediados de junio 2025.

Esta alianza tiene como objetivo el desarrollo de un proyecto residencial de 178 viviendas en régimen de alquiler con protección oficial (VPO), destinadas a colegiados jóvenes, contribuyendo a facilitar el acceso a la vivienda a profesionales en las primeras etapas de su carrera. El edificio contará con certificación BREEAM Gold, incorporando criterios avanzados de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y calidad constructiva en la promoción de vivienda asequible.

i a facilitar l'accés a l'habitatge a col·lectius amb dificultats en el mercat lliure. El 2025 s'ha iniciat el desenvolupament del projecte bàsic per a una nova promoció de 62 habitatges en règim de protecció oficial.

De forma complementària, CEVASA participa en Habitatge Metròpolis Barcelona (HMB) des del 2021, una iniciativa impulsada conjuntament amb l'Ajuntament de Barcelona i l'Àrea Metropolitana de Barcelona, orientada a incrementar el parc d'habitatge assequible en lloguer en l'àmbit metropolità mitjançant fórmules de col·laboració entre el sector públic i el privat. L'objectiu del programa HMB és la promoció d'aproximadament 4.500 habitatges en lloguer assequible, que es desenvoluparan de forma progressiva en diferents municipis de l'àrea metropolitana.

A finals de 2025, i concretament el 4 de desembre, HMB ha iniciat el primer procés d'adjudicació corresponent a la promoció de 110 habitatges a Sant Boi de Llobregat, el lliurament del qual està previst per a mitjans del 2026. Aquesta fita marca l'inici operatiu del programa, ja que durant el 2026 està previst el lliurament de noves promocions que, a tancament de 2025, es trobaven en fases avançades de construcció.

Aliances amb entitats institucionals i projectes singulars

De forma adicional, el Grup desenvolupa aliances amb entitats institucionals per a projectes específics que responen a necessitats concretes de determinats col·lectius. En aquest sentit, destaca la col·laboració amb el Grup Med Corporatiu SAU i Mutual Mèdica MPS A PRIMA FIXA a través d'una societat mixta, Medilitia, SL, en la qual CEVASA participa com a soci amb el 25% del capital des de la constitució del projecte a mitjans de juny de 2025.

Aquesta aliança té com a objectiu el desenvolupament d'un projecte residencial de 178 habitatges en règim de lloguer amb protecció oficial (HPO), destinades a col·legiats joves, i així contribuir a facilitar l'accés a l'habitatge a professionals en les primeres etapes de la seva carrera. L'edifici comptarà amb la certificació BREEAM Gold, incorporant criteris avançats de sostenibilitat ambiental, eficiència energètica i qualitat constructiva en la promoció d'habitatge assequible.

Visión estratégica de las alianzas

CEVASA concibe las alianzas como un vector importante de crecimiento futuro del parque de vivienda asequible, complementario a su modelo patrimonialista tradicional. A través de estas colaboraciones, el Grupo refuerza su capacidad para llegar a más personas, adaptarse a un entorno regulatorio complejo y contribuir de forma activa a mitigar las dificultades de acceso a la vivienda, manteniendo al mismo tiempo una gestión eficiente, responsable y alineada con su estrategia de largo plazo.

Visió estratègica de les aliances

CEVASA concep les aliances com un vector important de creixement futur del parc d'habitatge assequible, complementari al seu model patrimonialista tradicional. A través d'aquestes col·laboracions, el Grup reforça la seva capacitat per a arribar a més persones, adaptarse a un entorn regulador complex i contribuir de manera activa a mitigar les dificultats d'accés a l'habitatge, mantenint al mateix temps una gestió eficient, responsable i alineada amb la seva estratègia de llarg termini.

3 Enfoque de la sostenibilidad (VSME B2 + C2)

3.1 Gobernanza de la sostenibilidad

(Conexión con B11 + C2, ver 4C.1)

La gobernanza de la sostenibilidad en CEVASA se articula a través de una estructura formal que permite integrar progresivamente los aspectos ambientales, sociales y de buen gobierno en la toma de decisiones del Grupo, en coherencia con su modelo de gestión de activos inmobiliarios en propiedad y su estrategia de largo plazo.

Enfocament de la sostenibilitat (VSME B2 + C2)

Governança de la sostenibilitat

(Connexió amb B11+ C2, veure 4C.1)

La governança de la sostenibilitat en CEVASA s'articula a través d'una estructura formal que permet integrar progressivament els aspectes ambientals, socials i de bon govern en la presa de decisions del Grup, en coherència amb el seu model de gestió d'actius immobiliaris en propietat i la seva estratègia de llarg termini.



El Consejo de Administración es el órgano responsable de la supervisión del desempeño global del Grupo, incluyendo las cuestiones relacionadas con la sostenibilidad. En este marco, el Consejo revisa y aprueba el Estado de Información No Financiera, garantizando la coherencia entre la información financiera y no financiera del Grupo, así como su alineación con el perímetro del Informe de Gestión Consolidado, incluyendo la consistencia de los indicadores ESG reportados conforme a los estándares aplicables (VSME y EPRA sBPR).

El sistema de gobierno del Grupo se apoya en una estructura de comisiones y órganos especializados que refuerzan el marco de supervisión, control interno y gestión de riesgos:

- Comisión de Sostenibilidad, encargada del seguimiento específico de las materias ESG y de la evolución del marco regulatorio en sostenibilidad.
- Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que supervisa las políticas relativas a la composición y retribución de los órganos de gobierno y alta dirección.
- Comisión de Auditoría, responsable de la supervisión de la integridad de la información financiera y no financiera, así como del sistema de control interno y de la supervisión del modelo de gestión de riesgos del Grupo.
- Comité de Riesgos, encargado de la identificación, evaluación y seguimiento de los principales riesgos corporativos.

La Comisión de Sostenibilidad, constituida formalmente en el año 2021 tras una modificación estatutaria, ha celebrado tres reuniones durante el ejercicio 2025. En dichas sesiones se abordaron, entre otros aspectos, el seguimiento de la información no financiera, la evolución del marco normativo aplicable y la definición de prioridades en materia ESG. Las conclusiones y propuestas de la Comisión se elevan al Consejo para su conocimiento y, en su caso, aprobación.

En marzo de 2025, el Grupo reforzó su estructura de gobernanza mediante la incorporación de una Responsable de ESG, con el objetivo de coordinar y sistematizar el enfoque de sostenibilidad, impulsar la adaptación progresiva a los estándares VSME y preparar al Grupo para una futura alineación con los requerimientos de la CSRD y los ESRS. Esta

El Consell d'Administració és l'òrgan responsable de la supervisió del rendiment global del Grup, incloent les qüestions relacionades amb la sostenibilitat. En aquest marc, el Consell revisa i aprova l'Estat d'informació no financera, garantint la coherència entre la informació financera i no financera del Grup, així com la seva alineació amb el perímetre de l'Informe de gestió consolidat, incloent-hi la consistència dels indicadors ESG reportats d'acord amb els estàndards aplicables (VSME i EPRA sBPR).

El sistema de govern del Grup es recolza en una estructura de comissions i òrgans especialitzats que reforcen el marc de supervisió, el control intern i la gestió de riscos:

- Comissió de Sostenibilitat, encarregada del seguiment específic de les matèries ESG i de l'evolució del marc regulador en sostenibilitat.
- Comissió de Nomenaments i Retribucions, que supervisa les polítiques relatives a la composició i retribució dels òrgans de govern i alta direcció.
- Comissió d'Auditoria, responsable de la supervisió de la integritat de la informació financera i no financera, així com del sistema de control intern i de la supervisió del model de gestió de riscos del Grup.
- Comitè de Riscos, encarregat de la identificació, l'avaluació i el seguiment dels principals riscos corporatius.

La Comissió de Sostenibilitat, constituïda formalment l'any 2021 després d'una modificació estatutària, ha celebrat tres reunions durant l'exercici 2025. En aquestes sessions es van abordar, entre d'altres aspectes, el seguiment de la informació no financera, l'evolució del marc normatiu aplicable i la definició de prioritats en matèria d'ESG. Les conclusions i propostes de la comissió s'elevan al Consell per al seu coneixement i, si escau, l'aprovació.

Al març de 2025, el Grup va reforçar la seva estructura de governança mitjançant la incorporació d'una responsable d'ESG, amb l'objectiu de coordinar i sistematitzar l'enfocament de sostenibilitat, impulsar l'adaptació progressiva als estàndards VSME i preparar el Grup per a una futura alineació amb els requeriments de la CSRD i els ESRS. Aquesta

función actúa en coordinación con las distintas áreas operativas y con la Comisión de Sostenibilidad, sin perjuicio de las responsabilidades atribuidas a los órganos de gobierno.

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, CEVASA dispone de un sistema integral de gestión de riesgos (SIGR), compuesto por diferentes subsistemas específicos para determinados riesgos. Este sistema es supervisado por la Comisión de Auditoría, con el apoyo del Comité de Riesgos, ambos de la sociedad matriz.

El sistema de gestión de riesgos se caracteriza por un enfoque estructurado que abarca la identificación, evaluación, monitorización, prevención y mitigación de los riesgos que pueden afectar al Grupo.

- **Identificación:** todos los riesgos que pueden afectar negativamente al Grupo son identificados y evaluados en función de su probabilidad de ocurrencia y del impacto potencial asociado. Entre los más relevantes destacan los derivados de cambios en los marcos regulatorios, incluyendo la normativa fiscal, la regulación del arrendamiento urbano y los precios aplicables al alquiler de vivienda protegida.

- **Monitorización:** el Grupo dispone de medidas implantadas para el seguimiento continuo de los riesgos identificados, permitiendo analizar su evolución y detectar variaciones en su probabilidad o impacto.

- **Prevención:** se han implantado procedimientos y controles orientados a prevenir la materialización de los riesgos, incluyendo mecanismos de cumplimiento normativo y herramientas de control operativo.

- **Mitigación:** el Grupo dispone de medidas destinadas a mitigar los efectos derivados de la eventual materialización de los riesgos, incluyendo planes de respuesta y actuaciones orientadas a minimizar su impacto.

El Grupo cuenta con un mapa de riesgos actualizado, en el que se evalúa la probabilidad de ocurrencia de los riesgos identificados y, en su caso, una estimación de su impacto económico.

funció actua en coordinació amb les diferents àrees operatives i amb la comissió de sostenibilitat, sense perjudici de les responsabilitats atribuïdes als òrgans de govern.

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, CEVASA té 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 el suport d'un comitè de riscos, tots dos de la societat matriu.

El sistema de gestió de riscos es caracteritza per un enfocament estructurat que abasta la identificació, avaluació, monitoratge, prevenció i mitigació dels riscos que poden afectar el Grup.

- **Identificació:** tots els riscos que poden afectar negativament el Grup s'identifiquen i s'avaluen en funció de la seva probabilitat i de l'impacte que tindrien. Entre els més rellevants destaquen els derivats de canvis en els marcs reguladors, incloent-hi la normativa fiscal, la regulació de l'arrendament urbà i els preus aplicables al lloguer d'habitatge protegit.

- **Monitorització:** el Grup disposa de mesures implantades per al seguiment continu dels riscos identificats, permetent analitzar la seva evolució i detectar variacions en el seva probabilitat o el seu impacte.

- **Prevenció:** s'han implantat procediments i controls orientats a prevenir la materialització dels riscos, incloent-hi mecanismes de compliment normatiu i eines de control operatiu.

- **Mitigació:** el Grup disposa de mesures destinades a mitigar els efectes derivats de l'eventual materialització dels riscos, incloent-hi plans de resposta i actuacions orientades a minimitzar el seu impacte.

El Grup compta amb un mapa de riscos actualitzat, en el qual s'avalua la probabilitat d'ocurrència dels riscos identificats i, si escau, una estimació del seu impacte econòmic.

El seguimiento del sistema se realiza de forma continua por parte de los responsables operativos y de manera periódica por el Comité de Riesgos, que asesora y formula recomendaciones a la Comisión de Auditoría. Esta, a su vez, evalúa dichas recomendaciones, realiza su propio análisis —especialmente en relación con los riesgos estratégicos— y eleva las propuestas correspondientes al Consejo de Administración, que adopta las decisiones oportunas para su implementación por parte de la Alta Dirección.

El Comité de Riesgos se reúne al menos una vez al año y asume, adicionalmente, funciones en materia de cumplimiento normativo, prevención penal y prevención de blanqueo de capitales, integrando asimismo funciones equivalentes a compliance officer en determinados ámbitos del Grupo, sin que exista un comité de compliance formalmente constituido.

En materia de riesgos relacionados con la sostenibilidad, estos han sido considerados hasta la fecha principalmente desde la perspectiva del cumplimiento normativo en materia de información no financiera. El Grupo prevé avanzar progresivamente en la integración de los riesgos ESG en el sistema de gestión de riesgos, ampliando su alcance hacia una visión más completa que incorpore factores ambientales, sociales y de gobernanza en el proceso de toma de decisiones.

Ética y cumplimiento

En materia de ética y cumplimiento, el Grupo dispone de un Código Ético, aprobado y publicado, que establece los principios de conducta aplicables a sus órganos de gobierno, empleados y colaboradores. Asimismo, CEVASA cuenta con un canal de denuncias, operativo y accesible, que permite comunicar de forma confidencial posibles incumplimientos o conductas irregulares.

La gestión del canal de denuncias se encuentra atribuida a la Comisión de Auditoría, que actúa como órgano responsable de su recepción, análisis e investigación, en coherencia con el modelo de control interno del Grupo.

El Grupo cuenta asimismo con certificación UNE-EN ISO 9001:2015 en sistemas de gestión de la calidad, lo que refuerza el marco de control interno y la mejora continua de sus procesos.

El seguiment del sistema es realitza de forma contínua per part dels responsables operatius i de manera periòdica pel comitè de riscos, que assessora i formula recomanacions a la comissió d'auditoria. Aquesta, al seu torn, avalua aquestes recomanacions, realitza la seva pròpia anàlisi -especialment en relació amb els riscos estratègics- i eleva les propostes corresponents al Consell d'Administració, que adopta les decisions oportunes per a la seva implementació per part de l'alta direcció.

El comitè de riscos es reuneix almenys una vegada a l'any i assumeix, addicionalment, funcions en matèria de compliment normatiu, prevenció penal i prevenció de blanqueig de capitals, integrant també funcions equivalents a compliance officer en determinats àmbits del Grup, sense que hi hagi un comitè de compliance formalment constituït.

En matèria de riscos relacionats amb la sostenibilitat, aquests han estat considerats fins al moment principalment des de la perspectiva del compliment normatiu en matèria d'informació no financera. El Grup preveu avançar progressivament en la integració dels riscos ESG en el sistema de gestió de riscos, ampliant el seu abast cap a una visió més completa que incorpori factors ambientals, socials i de governança en el procés de presa de decisions.

Ètica i compliment

En matèria d'ètica i compliment, el Grup disposa d'un codi ètic, aprovat i publicat, que estableix els principis de conducta aplicables als seus òrgans de govern, empleats i col·laboradors. Igualment, CEVASA compta amb un canal de denúncies, operatiu i accessible, que permet comunicar de forma confidencial possibles incompliments o conductes irregulars.

La gestió del canal de denúncies es troba atribuïda a la comissió d'auditoria, que n'actua com a òrgan responsable de la recepció, anàlisi i investigació, en coherència amb el model de control intern del Grup.

El Grup compta també amb la certificació UNE-EN ISO 9001:2015 en sistemes de gestió de la qualitat, el que reforça el marc de control intern i la millora contínua dels seus processos.

Este modelo de gobernanza constituye la base sobre la que el Grupo desarrolla su enfoque de sostenibilidad, permitiendo una supervisión efectiva, una asignación clara de responsabilidades y una mejora progresiva de los procesos, que se describen en los apartados siguientes del presente capítulo.

3.2 Identificación y gestión de los principales temas ESG

(VSME B2 + C2)

El Grupo CEVASA se encuentra en un proceso progresivo de identificación y análisis de los principales temas ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) relevantes para su actividad, teniendo en cuenta la naturaleza patrimonialista de su modelo de negocio, el marco regulatorio aplicable y el contexto social en el que opera.

Durante el ejercicio 2025, este proceso se ha abordado desde una fase inicial de ordenación y análisis, enmarcada en la decisión del Grupo de aplicar por primera vez los estándares voluntarios VSME como referencia para la elaboración del Estado de Información No Financiera. Este enfoque responde a la voluntad de establecer un año base de referencia, ordenar la información disponible y sentar las bases para un desarrollo más estructurado en ejercicios posteriores, en un contexto marcado por la evolución del marco normativo europeo en materia de sostenibilidad.

A cierre de 2025, el Grupo se encuentra en una fase preliminar de estructuración de su análisis de materialidad, que será progresivamente desarrollado en línea con los estándares ESRS en ejercicios posteriores.

La identificación de los temas ESG relevantes se ha apoyado, en esta fase inicial, en distintos elementos cualitativos, entre los que se incluyen:

- el análisis del marco normativo que afecta al sector inmobiliario y, en particular, al alquiler y promoción de vivienda,
- la tipología de activos y la actividad del Grupo,
- la experiencia acumulada en la gestión del parque de viviendas en alquiler,
- y la consideración de riesgos corporativos, entre los que se incluyen los riesgos físicos derivados del cambio climático, identificados a nivel general de

Aquest model de governança constitueix la base sobre la qual el Grup desenvolupa el seu enfocament de sostenibilitat, ja que permet una supervisió efectiva, una assignació clara de responsabilitats i una millora progressiva dels processos, que es descriuen en els apartats següents del present capítol.

Identificació i gestió dels principals temes ESG

(VSME B2 + C2)

El grup CEVASA es troba en un procés progressiu d'identificació i anàlisi dels principals temes ambientals, socials i de governança (ESG) rellevants per a la seva activitat, tenint en compte la naturalesa patrimonialista del seu model de negoci, el marc regulador aplicable i el context social en el qual opera.

Durant l'exercici 2025, aquest procés s'ha abordat des d'una fase inicial d'ordenació i anàlisi, emmarcada en la decisió del Grup d'aplicar per primera vegada els estàndards voluntaris VSME com a referència per a l'elaboració de l'estat d'informació no financera. Aquest enfocament respon a la voluntat d'establir un any base de referència, ordenar la informació disponible i establir les bases per a un desenvolupament més estructurat en exercicis posteriors, en un context marcat per l'evolució del marc normatiu europeu en matèria de sostenibilitat.

A tancament del 2025, el Grup es troba en una fase preliminar d'estructuració de l'anàlisi de materialitat, que serà progressivament desenvolupat en línia amb els estàndards ESRS en exercicis posteriors.

La identificació dels temes ESG rellevants s'ha recolzat, en aquesta fase inicial, en diferents elements qualitatius, entre els quals s'inclouen:

- l'anàlisi del marc normatiu que afecta el sector immobiliari i, en particular, el lloguer i la promoció d'habitatge,
- La tipologia d'actius i l'activitat del Grup,
- l'experiència acumulada en la gestió del parc d'habitatges en lloguer,
- i la consideració de riscos corporatius, entre els quals s'inclouen els riscos físics derivats del canvi climàtic, identificats a nivell general de Grup, encara

Grupo, aunque no todavía a nivel de activo individual.

Como soporte metodológico para la estructuración de la información ambiental y de desempeño del parque inmobiliario, el Grupo utiliza las tablas de sostenibilidad de la EPRA (sBPR), que permiten recopilar y presentar de forma homogénea los principales indicadores bajo control del propietario (landlord). Estas tablas constituyen la base cuantitativa del análisis en esta etapa inicial y facilitan la comparabilidad futura de la información. En paralelo, CEVASA está analizando la mejor forma de adaptar progresivamente su cartera de activos existente y las futuras promociones a los retos ambientales y sociales identificados. Este análisis se realiza teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la eficiencia energética, la calidad constructiva, la resiliencia de los edificios y la adecuación a las necesidades de acceso a la vivienda en entornos urbanos. Asimismo, el Grupo está incorporando de forma progresiva la perspectiva de la Taxonomía Verde de la Unión Europea en el análisis de activos y nuevos desarrollos, con el objetivo de prepararse para las obligaciones de reporte que resultarán de aplicación a partir del ejercicio 2028. A cierre de 2025, este trabajo se encuentra en fase de estudio y no se han definido todavía objetivos cuantificados ni planes de acción específicos asociados.

En el ámbito social, la identificación de temas relevantes tiene en cuenta, de forma prioritaria, la relación con los inquilinos, la estabilidad residencial y la calidad del servicio de alquiler, así como la gestión de los recursos humanos en un contexto de plantilla estable y con alto conocimiento del negocio. En materia de gobernanza, se consideran aspectos vinculados a la ética, el cumplimiento normativo y la supervisión por parte de los órganos de gobierno.

El Grupo prevé profundizar y sistematizar este proceso de identificación y priorización de temas ESG en ejercicios posteriores, una vez consolidada la base metodológica definida en 2025, con el objetivo de avanzar hacia un análisis más estructurado y alineado con los requerimientos de la CSRD y los estándares ESRS, manteniendo en todo momento un enfoque prudente y basado en evidencias.

que no encara a nivell d'actiu individual.

Com a suport metodològic per a l'estructuració de la informació ambiental i de rendiment del parc immobiliari, el Grup utilitza les taules de sostenibilitat de l'EPRA (sBPR), que permeten recopilar i presentar de forma homogènia els principals indicadors sota control del propietari (landlord). Aquestes taules constitueixen la base quantitativa de l'anàlisi en aquesta etapa inicial i faciliten la comparabilitat futura de la informació.

En paral·lel, CEVASA està analitzant la millor manera d'adaptar progressivament la seva cartera d'actius existents i les futures promocions als reptes ambientals i socials identificats. Aquesta anàlisi es realitza tenint en compte, entre altres aspectes, l'eficiència energètica, la qualitat constructiva, la resiliència dels edificis i l'adequació a les necessitats d'accés a l'habitatge en entorns urbans. Així mateix, el Grup està incorporant de forma progressiva la perspectiva de la taxonomia verda de la Unió Europea en l'anàlisi d'actius i nous desenvolupaments, amb l'objectiu de preparar-se per a les obligacions d'informe que resultaran d'aplicació a partir de l'exercici 2028. A tancament de 2025, aquest treball es troba en fase d'estudi i no s'han definit encara objectius quantificats ni plans d'acció específics associats.

En l'àmbit social, la identificació de temes rellevants té en compte, de forma prioritària, la relació amb els inquilins, l'estabilitat residencial i la qualitat del servei de lloguer, així com la gestió dels recursos humans en un context de plantilla estable i amb alt coneixement del negoci. En matèria de governança, es consideren aspectes vinculats a l'ètica, al compliment normatiu i a la supervisió per part dels òrgans de govern.

El Grup preveu aprofundir i sistematitzar aquest procés d'identificació i priorització de temes ESG en exercicis posteriors, un cop consolidada la base metodològica definida el 2025, amb l'objectiu d'avançar cap a una anàlisi més estructurada i alineada amb els requeriments de la CSRD i els estàndards ESRS, mantenint en tot moment un enfocament prudent i basat en evidències.

3.3 Enfoque ambiental

(VSME B2)

El enfoque ambiental del Grupo CEVASA se desarrolla en coherencia con su modelo patrimonialista y con la naturaleza de su actividad principal, centrada en la gestión a largo plazo de activos inmobiliarios en régimen de alquiler. El ejercicio 2025 constituye el primer año de estructuración sistemática del reporte ambiental bajo los estándares voluntarios VSME y en alineación con las recomendaciones de EPRA sBPR, estableciendo un año base de referencia para el seguimiento futuro.

Electricidad de oficinas y servicios comunes

La electricidad correspondiente a oficinas corporativas y servicios comunes de los activos en explotación se encuentra mayoritariamente contratada con comercializadoras que acreditan garantía de origen 100% renovable, según el etiquetado oficial publicado por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) correspondiente al ejercicio 2024 (último dato oficial disponible a la fecha de formulación del presente informe).

En particular:

- Los suministros principales bajo control directo del Grupo se encuentran contratados con Holaluz, comercializadora con garantía de origen 100% renovable según etiquetado CNMC 2024.

- En el caso de viviendas y otros activos temporalmente desocupados, el Grupo contrata suministro eléctrico con Contigo Energía (anteriormente Gesternova S.A.), igualmente con garantía de origen 100% renovable según el mismo etiquetado oficial.

- La promoción Cúbics 2, incorporada a la cartera a finales de 2024, mantiene el contrato eléctrico preexistente con Endesa Energía S.A.U.. De acuerdo con el etiquetado oficial CNMC correspondiente al ejercicio 2024, esta comercializadora presenta un mix de generación con un 43,6% de origen renovable.

Dado que el etiquetado oficial correspondiente al ejercicio 2025 no estará disponible hasta abril-mayo de 2026, el cálculo del porcentaje de electricidad renovable contratada en 2025 se ha realizado utilizando el etiquetado CNMC 2024, último dato oficial disponible a la fecha de formulación del presente informe.

Enfocament ambiental

(VSME B2)

L'enfocament ambiental del grup CEVASA es desenvolupa en coherència amb el seu model patrimonialista i amb la naturalesa de la seva activitat principal, centrada en la gestió a llarg termini d'actius immobiliaris en règim de lloguer. L'exercici 2025 constitueix el primer any d'estructuració sistemàtica de l'informe ambiental sota els estàndards voluntaris VSME i en alineació amb les recomanacions EPRA sBPR, establint un any base de referència per al seguiment futur.

Electricitat d'oficines i serveis comuns

L'electricitat corresponent a oficines corporatives i serveis comuns dels actius en explotació es troba majoritàriament contractada amb comercialitzadores que acrediten garantia d'origen 100% renovable, segons l'etiquetatge oficial publicat per la Comissió Nacional dels Mercats i la Competència (CNMC) corresponent a l'exercici 2024 (última dada oficial disponible a la data de formulació d'aquest informe).

En particular:

- Els subministraments principals sota control directe del Grup es troben contractats amb Holaluz, comercialitzadora amb garantia d'origen 100% renovable segons etiquetatge CNMC 2024.

- En el cas d'habitatges i altres actius temporalment desocupats, el Grup contrata subministrament elèctric amb Contigo Energía (anteriorment Gesternova, SA), igualment amb garantia d'origen 100% renovable segons el mateix etiquetatge oficial.

- La promoció Cúbics 2, incorporada a la cartera a la fi de 2024, manté el contracte elèctric preexistent amb Endesa Energía SAU. D'acord amb l'etiquetatge oficial CNMC corresponent a l'exercici 2024, aquesta comercialitzadora presenta un mix de generació amb un 43,6% d'origen renovable.

Atès que l'etiquetatge oficial corresponent a l'exercici 2025 no està disponible fins a abril-maig de 2026, el càlcul del percentatge d'electricitat renovable contractada el 2025 s'ha realitzat utilitzant l'etiquetatge CNMC 2024, última dada oficial disponible a la data de formulació d'aquest informe.

Como resultado de la combinación ponderada de los distintos contratos de suministro, el 99,64% de la electricidad consumida bajo control operativo del propietario corresponde a electricidad con garantía de origen renovable, de acuerdo con el etiquetado oficial CNMC 2024 utilizado como referencia metodológica para el cálculo del ejercicio 2025.

En el caso de las viviendas en alquiler, los contratos eléctricos están formalizados mayoritariamente a nombre de los inquilinos. Únicamente se encuentran a nombre del Grupo cuando las viviendas están temporalmente desocupadas, situación que representa un porcentaje reducido del parque dado el elevado nivel de ocupación.

En consecuencia, el perímetro eléctrico reportado como consumo del propietario (landlord), conforme a EPRA sBPR, incluye exclusivamente los consumos energéticos sobre los que el Grupo dispone de control operativo directo:

- Oficinas corporativas
- Zonas comunes bajo gestión directa
- Viviendas y otros activos temporalmente desocupados

El porcentaje global de electricidad renovable contratado por el Grupo en 2025 resulta de la combinación ponderada de los suministros anteriormente descritos, y se refleja en las tablas EPRA correspondientes.

El tratamiento anterior garantiza la coherencia entre el consumo energético reportado, el cálculo de emisiones Scope 2 (market-based) y la información contractual de suministro eléctrico.

Com a resultat de la combinació ponderada dels diferents contractes de subministrament, el 99,64% de l'electricitat consumida sota control operatiu del propietari correspon a electricitat amb garantia d'origen renovable, d'acord amb l'etiquetatge oficial CNMC 2024 utilitzat com a referència metodològica per al càlcul de l'exercici 2025.

En el cas dels habitatges en lloguer, els contractes elèctrics estan formalitzats majoritàriament a nom dels inquilins. Únicament es troben a nom del Grup quan els habitatges estan temporalment desocupats, situació que representa un percentatge reduït del parc donat l'elevat nivell d'ocupació.

En conseqüència, el perímetre elèctric reportat com a consum del propietari (landlord), d'acord amb les EPRA sBPR, inclou exclusivament els consums energètics sobre els quals el Grup disposa de control operatiu directe:

- Oficines corporatives
- Zones comunes sota gestió directa
- Habitatges i altres actius temporalment desocupats

El percentatge global d'electricitat renovable contractat pel Grup en 2025 resulta de la combinació ponderada dels subministraments anteriorment descrits, i es reflecteix en les taules EPRA corresponents.

El tractament anterior garanteix la coherència entre el consum energètic reportat, el càlcul d'emissions Scope 2 (market-based) i la informació contractual de subministrament elèctric.

Sistemas centralizados de calefacción y ACS

En determinadas promociones, el Grupo dispone de sistemas centralizados de calefacción y producción de agua caliente sanitaria (ACS), alimentados por gas natural, combinaciones de gas y electricidad y, en un caso concreto, por biomasa. Estos sistemas cuentan con medición individualizada del consumo por vivienda, y el consumo energético es íntegramente refacturado a los inquilinos en función de su consumo real.

Adicionalmente, en la sede corporativa (HQ) el sistema de climatización consiste en unidades eléctricas de aire acondicionado 1x1 cuyo consumo se encuentra bajo control operativo del Grupo. El consumo asociado a dicho sistema no puede desagregarse del consumo eléctrico general y, por tanto, se encuentra incluido dentro del consumo eléctrico reportado en el indicador Elec-Abs.

De acuerdo con las recomendaciones de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR), dichos consumos se consideran consumos del inquilino (tenant-controlled) y se reportan explícitamente en la línea "Tenant" de las tablas EPRA de consumo energético.

Al tratarse de energía cuyo consumo está bajo el control operativo de los inquilinos, estos consumos:

- No se incluyen en la línea "Landlord" de las tablas EPRA.
- No se incorporan al inventario de emisiones Scope 1 ni Scope 2 del propietario.
- No se consideran energía atribuible al Grupo a efectos del cálculo de emisiones, con independencia de la fuente energética utilizada.

En consecuencia, tanto los consumos de gas natural como los sistemas mixtos gas-electricidad y el sistema alimentado por biomasa, cuando su consumo se encuentra individualizado y refacturado, se excluyen del inventario de emisiones del propietario, con independencia del vector energético.

El Grupo no dispone de otros sistemas de calefacción o refrigeración bajo control operativo del propietario distintos del sistema eléctrico de climatización de la sede corporativa anteriormente descrito.

Este tratamiento metodológico garantiza la consistencia entre la delimitación del perímetro operativo del propietario y la información reportada en materia energética y climática.

Sistemes centralitzats de calefacció i ACS

En determinades promocions, el Grup disposa de sistemes centralitzats de calefacció i producció d'aigua calenta sanitària (ACS), alimentats per gas natural, combinacions de gas i electricitat i, en un cas concret, per biomassa. Aquests sistemes compten amb medició individualitzada del consum per habitatge, i el consum energètic és íntegrament refacturat als inquilins en funció del seu consum real.

Adicionalment, en la seu corporativa (HQ) el sistema de climatització consisteix en unitats elèctriques d'aire condicionat 1x1, el consum de les quals es troba sota control operatiu del Grup. El consum associat a aquest sistema no es pot desagregar del consum elèctric general i, per tant, es troba inclòs dins del consum elèctric reportat en l'indicador Elec-Abs.

D'acord amb les recomanacions EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR), aquests consums es consideren consums de l'inquilí (tenant-controlled) i es reporten explícitament en la línia Tenant de les taules EPRA de consum energètic.

Com es tracta d'energia el consum de la qual està sota el control operatiu dels inquilins, aquests consums:

- No s'inclouen en la línia Landlord de les taules EPRA.
- No s'incorporen a l'inventari d'emissions Scope 1 ni Scope 2 del propietari.
- No es consideren energia atribuïble al Grup a efectes del càlcul d'emissions, amb independència de la font energètica utilitzada.

En conseqüència, tant els consums de gas natural com els sistemes mixtos gas-electricitat i el sistema alimentat per biomassa, quan el seu consum es troba individualitzat i refacturat, s'exclouen de l'inventari d'emissions del propietari, amb independència del vector energètic.

El Grup no disposa d'altres sistemes de calefacció o refrigeració sota control operatiu del propietari diferents del sistema elèctric de climatització de la seu corporativa anteriorment descrit.

Aquest tractament metodològic garanteix la consistència entre la delimitació del perímetre operatiu del propietari i la informació reportada en matèria energètica i climàtica.

Emisiones de gases de efecto invernadero

El ejercicio 2025 constituye el primer año de cálculo de emisiones de gases de efecto invernadero del Grupo.

El cálculo se ha realizado para los alcances Scope 1 y Scope 2 aplicando la metodología del programa Acords Voluntaris, impulsado por la Generalitat de Catalunya, que establece criterios homogéneos y factores oficiales de emisión.



• Alcance del inventario

El inventario incluye exclusivamente los consumos energéticos bajo control operativo del propietario, en coherencia con EPRA sBPR.

Los consumos energéticos centralizados refacturados a los inquilinos, aun estando basados en datos reales y consolidados digitalmente, se reportan como Tenant en energía, pero no se incluyen en Scope 1 ni Scope 2 del propietario.

• Scope 2 – doble enfoque metodológico

Con el objetivo de alinearse progresivamente con las mejores prácticas internacionales y con los futuros requerimientos de la CSRD y los ESRS, el Grupo ha calculado las emisiones de Scope 2 utilizando ambos enfoques reconocidos por el GHG Protocol:

Emissions de gasos d'efecte hivernacle

L'exercici 2025 constitueix el primer any de càlcul d'emissions de gasos d'efecte hivernacle del Grup.

El càlcul s'ha realitzat per a l'abast Scope 1 i Scope 2 aplicant la metodologia del programa Acords Voluntaris, impulsat per la Generalitat de Catalunya, que estableix criteris homogenis i factors oficials d'emissió.

• Abast de l'inventari

L'inventari inclou exclusivament els consums energètics sota control operatiu del propietari, en coherència amb les EPRA sBPR.

Els consums energètics centralitzats refacturats als inquilins, tot i estar basats en dades reals i consolidats digitalment, es reporten com Tenant en energia, però no s'inclouen en Scope 1 ni Scope 2 del propietari.

• Scope 2 - doble enfocament metodològic

Amb l'objectiu d'alinejar-se progressivament amb les millors pràctiques internacionals i amb els futurs requeriments de la CSRD i els ESRS, el Grup ha calculat les emissions de Scope 2 utilitzant els dos enfocaments reconeguts pel GHG Protocol:

- Location-based, aplicando el factor medio del mix eléctrico nacional.

- Market-based, considerando las condiciones contractuales específicas de suministro eléctrico del Grupo, mayoritariamente con garantía de origen renovable.

El enfoque market-based refleja las condiciones contractuales específicas del suministro eléctrico del Grupo, mientras que el enfoque location-based permite reflejar la intensidad media del sistema eléctrico al que están conectados los activos.

Este doble enfoque proporciona mayor transparencia y facilita la comparabilidad futura.

Rehabilitación, eficiencia y nuevas promociones

En el ámbito de la rehabilitación y las nuevas promociones, el Grupo exige el cumplimiento de la normativa vigente en materia de eficiencia energética, calidad constructiva y gestión de residuos, incluyendo los requisitos legales de valorización mínima de residuos no peligrosos establecidos en la legislación aplicable.

Adicionalmente, y en línea con lo descrito en el apartado 3.2, el Grupo está analizando progresivamente la adaptación de su cartera de activos existente y de sus futuras promociones desde la perspectiva de la Taxonomía Verde de la Unión Europea, con el objetivo de prepararse para las obligaciones de reporte previstas a partir del ejercicio 2028. A cierre de 2025, este análisis se encuentra en fase de estudio y no se han definido todavía objetivos cuantificados ni planes específicos de descarbonización.

Colaboraciones ambientales y biodiversidad urbana

(VSME B7)

En coherencia con su actividad inmobiliaria en entornos urbanos consolidados, el Grupo CEVASA considera que la integración progresiva de criterios ambientales no se limita exclusivamente al desempeño energético de los activos, sino que incluye también la contribución a iniciativas de biodiversidad urbana cuando se presentan oportunidades compatibles con la gestión ordinaria del patrimonio.

En este contexto, el Grupo colabora con la entidad Galanthus, organización especializada en la

- Location-based, aplicant el factor mitjà del mix elèctric nacional.

- Market-based, considerant les condicions contractuales específiques de subministrament elèctric del Grup, majoritàriament amb garantia d'origen renovable.

L'enfocament market-based reflecteix les condicions contractuales específiques del subministrament elèctric del Grup, mentre que l'enfocament location-based permet reflectir la intensitat mitjana del sistema elèctric a què estan connectats els actius.

Aquest doble enfocament proporciona major transparència i facilita la comparabilitat futura.

Rehabilitació, eficiència i noves promocions

En l'àmbit de la rehabilitació i les noves promocions, el Grup exigeix el compliment de la normativa vigent en matèria d'eficiència energètica, qualitat constructiva i gestió de residus, incloent-hi els requisits legals de valorització mínima de residus no perillosos establerts en la legislació aplicable.

Adicionalment, i en línia amb allò descrit en l'apartat 3.2, el Grup està analitzant progressivament l'adaptació de la seva cartera d'actius existent i de les seves futures promocions des de la perspectiva de la taxonomia verda de la Unió Europea, amb l'objectiu de preparar-se per a les obligacions d'informe previstes a partir de l'exercici 2028. A tancament de 2025, aquesta anàlisi es troba en fase d'estudi i no s'han definit encara objectius quantificats ni plans específics de descarbonització.

Col·laboracions ambientals i biodiversitat urbana

(VSME B7)

En coherència amb la seva activitat immobiliària en entorns urbans consolidats, el grup CEVASA considera que la integració progressiva de criteris ambientals no es limita exclusivament al rendiment energètic dels actius, sinó que inclou també la contribució a iniciatives de biodiversitat urbana quan es presenten oportunitats compatibles amb la gestió ordinària del patrimoni.

En aquest context, el Grup col·labora amb l'entitat Galanthus, organització especialitzada en la

conservación de fauna urbana, en el marco del programa de seguimiento del halcón peregrino (*Falco peregrinus*) en el área metropolitana de Barcelona.

Desde 2021, a petición de la administración local, se instaló una caja-nido en la cubierta de uno de los edificios del Grupo situados en el entorno metropolitano de Barcelona, dentro de un programa más amplio de restauración del patrimonio natural urbano iniciado en 1999 con el objetivo de reintroducir la especie en la ciudad tras su desaparición en la década de 1970. Actualmente se estima que en la ciudad de Barcelona existen alrededor de 12 parejas reproductoras de halcón peregrino que utilizan edificios altos como puntos de nidificación.



En el ejercicio 2025 se ha constatado la cría de una pareja reproductora en dicha caja-nido, hecho que representa la primera reproducción registrada en esta ubicación. En 2026 se ha observado además la puesta de un nuevo huevo, lo que indica la continuidad de la ocupación del nido por la pareja reproductora. El seguimiento técnico de la especie (incluyendo mantenimiento de la instalación, anillamiento de pollos y monitorización durante el periodo de cría) es realizado por Galanthus con el apoyo de las administraciones competentes.

Por motivos de seguridad y protección de la especie, no se identifica públicamente el activo concreto donde se ubica la instalación.

conservació de fauna urbana, en el marc del programa de seguiment del falcó pelegrí (*Falco peregrinus*) a l'àrea metropolitana de Barcelona.

Des de 2021, a petició de l'administració local, es va instal·lar una caixa-niu en la coberta d'un dels edificis del Grup situats a l'entorn metropolità de Barcelona, dins d'un programa més ampli de restauració del patrimoni natural urbà iniciat el 1999 amb l'objectiu de reintroduir l'espècie a la ciutat després de la seva desaparició en la dècada de 1970. Actualment s'estima que a la ciutat de Barcelona hi ha al voltant de 12 parelles reproductores de falcó pelegrí que utilitzen edificis alts com a punts de nidificació.

En l'exercici 2025 s'ha constatat la cria d'una parella reproductora en aquesta caixa-niu, fet que representa la primera reproducció registrada en aquesta ubicació. En 2026 s'ha observat a més la posta d'un nou ou, el que indica la continuïtat de l'ocupació del niu per la parella reproductora. El seguiment tècnic de l'espècie (incloent-hi manteniment de la instal·lació, anellament d'individus i monitoratge durant el període de cria) és realitzat per Galanthus amb el suport de les administracions competents.

Per motius de seguretat i protecció de l'espècie, no s'identifica públicament l'actiu concret on s'ubica la instal·lació.

La participación del Grupo en esta iniciativa se enmarca en colaboraciones puntuales de apoyo a programas de biodiversidad urbana impulsados por entidades especializadas y no responde a una estrategia formalizada de biodiversidad ni implica, a cierre de 2025, la existencia de objetivos específicos en esta materia. No obstante, refleja una disposición favorable a colaborar en proyectos de biodiversidad urbana cuando éstos resultan compatibles con la operativa y seguridad de los activos gestionados.

La siguiente tabla resume los principales indicadores ambientales del Grupo correspondientes al ejercicio 2025, elaborados conforme a las recomendaciones de EPRA sBPR.

La participació del Grup en aquesta iniciativa s'emmarca en col·laboracions puntuals de suport a programes de biodiversitat urbana impulsats per entitats especialitzades i no respon a una estratègia formalitzada de biodiversitat ni implica, a tancament de 2025, l'existència d'objectius específics en aquesta matèria. No obstant això, reflecteix una disposició favorable a col·laborar en projectes de biodiversitat urbana quan aquests resulten compatibles amb l'operativa i seguretat dels actius gestionats.

La següent taula resumeix els principals indicadors ambientals del Grup corresponents a l'exercici 2025, elaborats d'acord amb les recomanacions EPRA sBPR.

Resumen de principal indicadores ambientales del Grupo para el ejercicio 2025					
Área de impacto	Código EPRA	Indicador	Unidad	2025	% Estimación
Energía	Elec-Abs	Electricidad obtenida por el arrendador	MWh	1.363,11	0%
		Proporción eng. renovable contratada	%	99,64	0%
GEI	GHG-Abs (Scope 1+2)	Emisiones GEI 1 +2 - location-based	tCO ₂ e	385,89	0%
		Emisiones GEI 1 +2 - marked- based	tCO ₂ e	1,45	0%
Agua	Water-Abs	Consumo total de agua	m ³	2.363	0%
Residuos	Waste-Abs	Residuos generados (activos en explotación)	t	26	100%
	Waste-Abs	Tasa de valorización (promoción)	%	81%	0%

3.4 Enfoque social

(VSME B2 + C2)

El enfoque social del Grupo CEVASA se fundamenta en la propia naturaleza de su actividad: la gestión y promoción de vivienda en régimen de alquiler asequible. Más allá de iniciativas puntuales, la principal contribución social del Grupo deriva de su gestión de activos en régimen de alquiler con vocación de permanencia, orientado a ofrecer estabilidad residencial, calidad constructiva y precios ajustados en un entorno marcado por la creciente dificultad de acceso a la vivienda en áreas urbanas.

Acceso a la vivienda asequible como impacto estructural

El parque de 2.378 viviendas en alquiler gestionado por el Grupo constituye el eje central de su impacto social. La elevada tasa de ocupación del parque refleja tanto la demanda existente como la estabilidad del modelo de gestión.

La participación en alianzas público-privadas para la promoción de nuevas viviendas en alquiler asequible (descritas en el apartado 2.4) refuerza esta dimensión estructural, permitiendo ampliar progresivamente la oferta disponible y contribuir a generar vivienda en condiciones de acceso estables y reguladas. Una muestra de ello es la implicación del Grupo en el Plan 50.000 de la Generalitat de Catalunya, que combina un programa de ayudas y financiación con una reducción de los precios para los inquilinos, programa en el que está incorporando la mayor parte de sus nuevas promociones.

Durante 2025, el Grupo ha continuado avanzando en la digitalización de los procesos de adjudicación de vivienda protegida (VPO), mejorando la transparencia, la trazabilidad y el acceso a la información por parte de los solicitantes.

Relación con inquilinos y calidad del servicio

La relación con los inquilinos se articula a través de procedimientos formales de atención y de un sistema de gestión certificado conforme a la norma ISO 9001:2015. Anualmente se establecen objetivos y subobjetivos de calidad y satisfacción, que abarcan tanto la prestación del servicio como el adecuado mantenimiento de los inmuebles.

Enfocament social

(VSME B2 + C2)

L'enfocament social del grup CEVASA es fonamenta en la pròpia naturalesa de la seva activitat: la gestió i promoció d'habitatge en règim de lloguer assequible. Més enllà d'iniciatives puntuals, la principal contribució social del Grup deriva de la seva gestió d'actius en règim de lloguer amb vocació de permanència, orientat a oferir estabilitat residencial, qualitat constructiva i preus ajustats en un entorn marcat per la creixent dificultat d'accés a l'habitatge en àrees urbanes.

Accés a l'habitatge assequible com impacte estructural

El parc de 2.378 habitatges en lloguer gestionat pel Grup constitueix l'eix central del seu impacte social. L'elevada taxa d'ocupació del parc reflecteix tant la demanda existent com l'estabilitat del model de gestió.

La participació en aliances públic-privades per a la promoció de nous habitatges en lloguer assequible (descrites a l'apartat 2.4) reforça aquesta dimensió estructural, permetent ampliar progressivament l'oferta disponible i contribuir a generar habitatge en condicions d'accés estables i regulades. Una mostra d'això és la implicació del Grup en el Pla 50.000 de la Generalitat de Catalunya, que combina un programa d'ajudes i finançament amb una reducció dels preus per als inquilins, programa en el qual està incorporant la major part de les seves noves promocions.

Durant el 2025, el Grup ha continuat avançant en la digitalització dels processos d'adjudicació d'habitatge protegit (HPO), millorant la transparència, la traçabilitat i l'accés a la informació per part dels sol·licitants.

Relació amb inquilins i qualitat del servei

La relació amb els inquilins s'articula a través de procediments formals d'atenció i d'un sistema de gestió certificat d'acord amb la norma ISO 9001:2015. Anualment s'estableixen objectius i subobjectius de qualitat i satisfacció, que abasten tant la prestació del servei com l'adequat manteniment dels immobles.

El portal del cliente permite a los residentes acceder a documentación contractual, recibos y comunicaciones, reforzando la transparencia y facilitando la interacción con el Grupo. La gestión operativa de incidencias se realiza mediante herramientas específicas de mantenimiento, integradas en el sistema de calidad.

Este enfoque se sustenta en una plantilla estable y especializada, que favorece la continuidad en la relación con los residentes y la mejora progresiva del servicio.

El portal del client permet als residents accedir a documentació contractual, rebuts i comunicacions, reforçant la transparència i facilitant la interacció amb el Grup. La gestió operativa d'incidències es realitza mitjançant eines específiques de manteniment, integrades en el sistema de qualitat.

Aquest enfocament se sustenta en una plantilla estable i especialitzada, que afavoreix la continuïtat en la relació amb els residents i la millora progressiva del servei.



Activación de comunidad y economía circular

Durante 2025, el Grupo ha impulsado una línea estratégica orientada a reforzar la cohesión vecinal y promover dinámicas de economía circular en sus promociones, con el objetivo de generar sinergias entre residentes y activar la conexión con el comercio local.

Activació de comunitat i economia circular

Durant el 2025, el Grup ha impulsat una línia estratègica orientada a reforçar la cohesió veïnal i promoure dinàmiques d'economia circular en les seves promocions, amb l'objectiu de generar sinèrgies entre residents i activar la connexió amb el comerç local.

• Proyecto piloto “Armario de cosas” - La Sagrera

En la promoción de La Sagrera (C/Costa Rica nº17), se ha implementado el proyecto “Compartiment”, desarrollado por BAX, consistente en un sistema comunitario de préstamo de objetos de uso ocasional. El proyecto, inicialmente financiado en el marco de BitHabitat (Ajuntament de Barcelona) durante 2024-2025.

BAX KPI a 31 de diciembre 2025:

- 35 usuarios activos.
- 85 préstamos realizados.
- Valoración media de 4,87 sobre 5.
- Ausencia de incidencias o actos vandálicos.
- Reducción estimada de 280 kg de emisiones de CO².*
- Equivalencia residuos evitados de 34 kg.*

*(calculado con la metodología de Library of Things)

El proveedor ha confirmado que se trata del primer modelo de estas características implantado en Barcelona. Para el ejercicio 2026, el Grupo ha aprobado un presupuesto anual para dar continuidad al proyecto, ya sin financiación externa, con el objetivo de monitorizar su evolución y evaluar su posible escalabilidad a otras promociones.

La finalidad principal de esta iniciativa es fomentar el uso compartido de recursos y reforzar la cohesión vecinal, promoviendo hábitos asociados a la economía circular.

• Smart Point – Implementación en 10 promociones

Adicionalmente, el Grupo ha instalado sistemas Smart Point en 10 promociones, consistentes en armarios inteligentes que integran servicios de recogida de paquetería y otros servicios asociados (tintorería, lavandería, mantenimiento del hogar, flores, entre otros).

SmartPoint KPI a 31 de diciembre de 2025:

- 848 usuarios se habían dado de alta en el sistema
- 8.601 entregas gestionadas
- Reducción estimada de 6.880,8 kg de CO²*
- Equivalencia estimada de 229,4 árboles plantados*

*(cálculo certificado por Smart Point)

• Projecte pilot "Armari de coses" - La Sagrera

En la promoció de La Sagrera (C/Costa Rica nº17), s'ha implementat el projecte "Compartiment", desenvolupat per BAX, que consisteix en un sistema comunitari de préstec d'objectes d'ús ocasional. El projecte va estar inicialment finançat en el marc de Bithabitat (Ajuntament de Barcelona) durant el 2024-2025.

Bax KPI a 31 de desembre 2025:

- 35 usuaris actius.
- 85 préstecs realitzats.
- Valoració mitjana de 4,87 sobre 5.
- Absència d'incidències o actes vandàlics.
- Reducció estimada de 280 kg d'emissions de CO².*
- Equivalència residus evitats de 34 kg.*

*(Calculat amb la metodologia de Library of Things)

El proveïdor ha confirmat que es tracta del primer model d'aquestes característiques implantat a Barcelona. Per a l'exercici 2026, el Grup ha aprovat un pressupost anual per donar continuïtat al projecte, ja sense finançament extern, amb l'objectiu de monitorar la seva evolució i avaluar la seva possible escalabilitat a altres promocions.

La finalitat principal d'aquesta iniciativa és fomentar l'ús compartit de recursos i reforçar la cohesió veïnal, promovent hàbits associats a l'economia circular.

• Smart Point - Implementació en 10 promocions

Adicionalment, el Grup ha instal·lat sistemes Smart Point en 10 promocions, consistents en armaris intel·ligents que integren serveis de recollida de paqueteria i altres serveis associats (tintoreria, bugaderia, manteniment de la llar, flors, entre d'altres).

Smart Point KPI a 31 de desembre de 2025:

- 848 usuaris s'havien donat d'alta en el sistema
- 8.601 entregues gestionades
- Reducció estimada de 6.880,8 kg de CO²*
- Equivalència estimada de 229,4 arbres plantats*

*(Càlcul certificat per Smart Point)

Los datos relativos a reducción estimada de emisiones han sido proporcionados por los operadores de los servicios conforme a su propia metodología y se presentan como impacto asociado al uso de dichas iniciativas.

Más allá de la reducción estimada de desplazamientos asociados a la entrega de paquetería, el objetivo estratégico de esta iniciativa es facilitar servicios a los residentes, reforzar la cohesión vecinal y activar dinámicas de proximidad con el comercio local. El Grupo se encuentra trabajando en la definición de una estrategia común que integre estas iniciativas bajo una línea de comunidad coherente, en colaboración con los equipos internos de Patrimonio, Marketing y ESG y con los proveedores implicados.

Personas trabajadoras y gestión del talento

El Grupo cuenta con una plantilla media aproximada de 72 personas en 2025 (pendiente de validación definitiva a cierre de ejercicio), cuya estabilidad constituye uno de los elementos estructurales del modelo de gestión a largo plazo.

La gestión de los recursos humanos se articula a través de un marco formal que incluye, entre otros instrumentos:

- Plan de Igualdad registrado en el Registro y Depósito de Convenios Colectivos, Acuerdos Colectivos de Trabajo y Planes de Igualdad (REGCON).
- Política de igualdad y no discriminación.
- Política de prevención de riesgos laborales.
- Protocolo de prevención y actuación frente al acoso.
- Sistema estructurado de formación.

El Grupo dispone de representación legal de los trabajadores y comité de empresa, reforzando los mecanismos de diálogo interno.

La composición de la plantilla -por tipo de contrato, tipología de jornada, categoría profesional, edad, género y país- se detalla en las tablas específicas del presente informe, que incluyen tanto la situación a 31 de diciembre de 2025 como los promedios anuales. Las horas de formación impartidas durante el ejercicio se reportan igualmente en dichas tablas y en el indicador correspondiente de las tablas EPRA.

Les dades relatives a reducció estimada d'emissions han estat proporcionades pels operadors dels serveis d'acord amb la seva pròpia metodologia i es presenten com a impacte associat a l'ús d'aquestes iniciatives.

Més enllà de la reducció estimada de desplaçaments associats al lliurament de paqueteria, l'objectiu estratègic d'aquesta iniciativa és facilitar serveis als residents, reforçar la cohesió veïnal i activar dinàmiques de proximitat amb el comerç local. El Grup es troba treballant en la definició d'una estratègia comuna que integri aquestes iniciatives sota una línia de comunitat coherent, en col·laboració amb els equips interns de patrimoni, màrqueting i ESG i amb els proveïdors implicats.

Persones que hi treballen i gestió del talent

El Grup compta amb una plantilla mitjana aproximada de 72 persones en 2025 (pendent de validació definitiva a tancament d'exercici), l'estabilitat de la qual constitueix un dels elements estructurals del model de gestió a llarg termini.

La gestió dels recursos humans s'articula a través d'un marc formal que inclou, entre d'altres instruments:

- Pla d'igualtat registrat en el Registre i dipòsit de convenis col·lectius, acords col·lectius de treball i plans d'igualtat (REGCON).
- Política d'igualtat i no-discriminació.
- Política de prevenció de riscos laborals.
- Protocol de prevenció i actuació davant de l'assetjament.
- Sistema estructurat de formació.

El Grup disposa de representació legal dels treballadors i comitè d'empresa, reforçant els mecanismes de diàleg intern.

La composició de la plantilla -per tipus de contracte, tipologia de jornada, categoria professional, edat, gènere i país- es detalla a les taules específiques del present informe, que inclouen tant la situació a 31 de desembre de 2025 com les mitjanes anuals. Les hores de formació impartides durant l'exercici es reporten igualment en aquestes taules i en l'indicador corresponent de les taules EPRA.



Contribución social y apoyo a entidades del territorio

En coherencia con su histórico compromiso con el entorno, el Grupo CEVASA destina anualmente el 0,7 % del resultado neto procedente de actividades corrientes (EPRA Earnings), a iniciativas de carácter social.

Este compromiso, mantenido de forma estable a lo largo de los años, se orienta prioritariamente al apoyo de entidades sin ánimo de lucro y proyectos relacionados con la atención a la infancia y al acceso a la vivienda para personas y unidades de convivencia en riesgo de exclusión social, priorizando aquellas actuaciones vinculadas a los territorios en los que el Grupo desarrolla su actividad.

Contribució social i suport a entitats del territori

En coherència amb el seu històric compromís amb l'entorn, el grup CEVASA destina anualment el 0,7% del resultat net procedent d'activitats corrents (EPRA Earnings), a iniciatives de caràcter social.

Aquest compromís, mantingut de forma estable al llarg dels anys, s'orienta prioritàriament al suport d'entitats sense ànim de lucre i projectes relacionats amb l'atenció a la infància i l'accés a l'habitatge per a persones i unitats de convivència en risc d'exclusió social, prioritzant aquelles actuacions vinculades als territoris en els quals el Grup desenvolupa la seva activitat.

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha otorgado donaciones y apoyos a las siguientes entidades y proyectos:



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.

Durant el 2025, el Grup ha atorgat donacions i suport a les entitats i projectes 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.



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

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



Atención social a las familias con hijos gravemente enfermos.

Atenció social a les famílies amb fills greument malalts.



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.

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 dirigido a jóvenes que emigran solos y se focaliza en obtener el certificado de primera acogida.

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



Patrocinio en proyectos de competiciones de natación.

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.



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.

Estas aportaciones forman parte del compromiso continuado del Grupo con el desarrollo social y la cohesión del territorio, complementando su actividad principal en el ámbito de la vivienda en alquiler.

Aquestes aportacions formen part del compromís continuat del Grup amb el desenvolupament social i la cohesió del territori, complementant la seva activitat principal en l'àmbit de l'habitatge en lloguer.

Enfoque evolutivo

Las iniciativas descritas en el presente apartado se encuentran en una fase de consolidación y evaluación. El Grupo prevé analizar su evolución durante 2026 con el fin de determinar su potencial de replicabilidad y escalabilidad, manteniendo un enfoque prudente y basado en resultados observables.

El enfoque social del Grupo seguirá evolucionando en coherencia con su modelo de negocio, priorizando la estabilidad residencial, la calidad del servicio y el refuerzo de la comunidad como elementos centrales de su contribución social.

Enfocament evolutiu

Les iniciatives descrites en el present apartat es troben en una fase de consolidació i avaluació. El Grup preveu analitzar la seva evolució durant 2026 per tal de determinar el seu potencial de replicabilitat i escalabilitat, mantenint un enfocament prudent i basat en resultats observables.

L'enfocament social del Grup seguirà evolucionant en coherència amb el seu model de negoci, prioritzant l'estabilitat residencial, la qualitat del servei i el reforç de la comunitat com a elements centrals de la seva contribució social.

3.5 Ética, cumplimiento y gestión responsable

La integridad, el cumplimiento normativo y la gestión responsable constituyen elementos estructurales del modelo de gobierno del Grupo CEVASA y forman parte de su cultura corporativa como operador inmobiliario orientado al largo plazo. En el ejercicio 2025, el enfoque se ha centrado en mantener y reforzar los instrumentos ya existentes, asegurando su accesibilidad y trazabilidad.

Código Ético

CEVASA dispone de un Código Ético publicado en la página web corporativa, accesible a empleados, colaboradores y terceros. Este documento establece los principios de actuación aplicables a los órganos de gobierno y a la plantilla, incluyendo compromisos en materia de integridad, respeto a la legalidad, prevención de conflictos de interés, confidencialidad de la información y trato equitativo con clientes, proveedores y demás interlocutores.

Canal de Denuncias

Asimismo, el Grupo cuenta con un Canal de Denuncias, también disponible en la web corporativa, que permite comunicar de forma confidencial posibles incumplimientos normativos o conductas irregulares. Las comunicaciones recibidas se gestionan conforme al procedimiento interno establecido, garantizando la debida diligencia, la confidencialidad y la protección de las personas informantes, en línea con la normativa vigente.

Políticas y protocolos internos

En el ámbito laboral, el Grupo dispone de políticas y protocolos en materia de igualdad, prevención y actuación frente al acoso y prevención de riesgos laborales. La existencia de representación legal de las personas trabajadoras y de comité de empresa refuerza los mecanismos internos de diálogo y supervisión.

Relación responsable con proveedores

La gestión responsable se extiende igualmente a la relación con proveedores y colaboradores, exigiendo el cumplimiento de la normativa aplicable y estándares adecuados de calidad técnica y profesional en la ejecución de obras, mantenimiento y servicios asociados a los activos inmobiliarios.

Ètica, compliment i gestió responsable

La integritat, el compliment normatiu i la gestió responsable constitueixen elements estructurals del model de govern del grup CEVASA i formen part de la seva cultura corporativa com a operador immobiliari orientat al llarg termini. En l'exercici 2025, l'enfocament s'ha centrat en mantenir i reforçar els instruments ja existents, assegurant-ne l'accessibilitat i la traçabilitat.

Codi ètic

CEVASA disposa d'un codi ètic publicat al lloc web corporatiu, accessible a empleats, col·laboradors i tercers. Aquest document estableix els principis d'actuació aplicables als òrgans de govern i a la plantilla, incloent-hi compromisos en matèria d'integritat, respecte a la legalitat, prevenció de conflictes d'interès, confidencialitat de la informació i tracte equitatiu amb clients, proveïdors i d'altres interlocutors.

Canal de denúncies

Alhora, el Grup compta amb un canal de denúncies, també disponible al lloc web corporatiu, que permet comunicar de forma confidencial possibles incompliments normatius o conductes irregulars. Les comunicacions rebudes es gestionen d'acord amb el procediment intern establert, garantint la deguda diligència, la confidencialitat i la protecció de les persones informants, en línia amb la normativa vigent.

Polítiques i protocols interns

En l'àmbit laboral, el Grup disposa de polítiques i protocols en matèria d'igualtat, prevenció i actuació davant l'assetjament i prevenció de riscos laborals. L'existència de representació legal de les persones que hi treballen i de comitè d'empresa reforça els mecanismes interns de diàleg i supervisió.

Relació responsable amb proveïdors

La gestió responsable s'estén igualment a la relació amb els proveïdors i col·laboradors, exigint el compliment de la normativa aplicable i els estàndards adequats de qualitat tècnica i professional en l'execució d'obres, manteniment i serveis associats als actius immobiliaris.

Este marco constituye la base de conducta y control interno sobre la que el Grupo apoya el desarrollo progresivo de su enfoque ESG, manteniendo un criterio prudente y basado en evidencias.

3.6 Evolución y hoja de ruta

En 2025, el Grupo sigue avanzando en la estructuración del enfoque ESG, incorporando de forma sistemática el estándar voluntario VSME y consolidando métricas EPRA como soporte cuantitativo del desempeño ambiental del parque inmobiliario. El planteamiento adoptado ha sido deliberadamente prudente, orientado a ordenar información, fijar criterios metodológicos consistentes y establecer un año base para el seguimiento futuro.

Durante el ejercicio, el Grupo ha priorizado:

- Definir y documentar el perímetro de reporte (landlord vs tenant) para los principales indicadores ambientales y energéticos.
- Establecer criterios homogéneos para el cálculo de emisiones de gases de efecto invernadero en Alcance 1 y 2, incluyendo el enfoque location-based y market-based.
- Avanzar en una identificación preliminar de temas ESG relevantes, en una fase aún no formalizada de doble materialidad.
- Consolidar la gobernanza de sostenibilidad, incluyendo el rol de coordinación ESG y el seguimiento por la Comisión de Sostenibilidad.

A cierre de 2025, el Grupo no ha definido objetivos cuantificados de reducción de emisiones ni un plan formal de descarbonización, al encontrarse en una fase de análisis y consolidación de datos que permita, en ejercicios posteriores, adoptar decisiones y compromisos basados en información comparable y suficientemente robusta.

De cara a 2026 y ejercicios siguientes, el Grupo prevé avanzar progresivamente en:

- Sistematizar el análisis de materialidad con una metodología más estructurada, con orientación a ESRS.
- Mejorar la cobertura y calidad del dato, incluyendo la trazabilidad de consumos y la ampliación gradual del perímetro informativo cuando resulte viable.

Aquest marc constitueix la base de conducta i control intern sobre la qual el Grup dona suport al desenvolupament progressiu del seu enfocament ESG, mantenint un criteri prudent i basat en evidències.

Evolució i fulla de ruta

El 2025, el Grup segueix avançant en l'estructuració de l'enfocament ESG, incorporant de forma sistemàtica l'estàndard voluntari VSME i consolidant mètriques EPRA com a suport quantitatiu del rendiment ambiental del parc immobiliari. El plantejament adoptat ha estat deliberadament prudent, orientat a ordenar informació, fixar criteris metodològics consistents i establir un any base per al seguiment futur.

Durant l'exercici, el Grup ha prioritzat:

- Definir i documentar el perímetre de l'informe (landlord vs tenant) per als principals indicadors ambientals i energètics.
- Establir criteris homogenis per al càlcul d'emissions de gasos d'efecte hivernacle en Abast 1 i 2, incloent-hi l'enfocament location-based i market-based.
- Avançar en una identificació preliminar de temes ESG rellevants, en una fase encara no formalitzada de doble materialitat.
- Consolidar la governança de sostenibilitat, incloent-hi el paper de coordinació ESG i el seguiment per la comissió de sostenibilitat.

A tancament del 2025, el Grup no ha definit objectius quantificats de reducció d'emissions ni un pla formal de descarbonització, ja que es troba en una fase d'anàlisi i consolidació de dades que permeti, en exercicis posteriors, adoptar decisions i compromisos basats en informació comparable i suficientment robusta.

De cara a 2026 i exercicis següents, el Grup preveu avançar progressivament en:

- Sistematitzar l'anàlisi de materialitat amb una metodologia més estructurada, amb orientació a ESRS.
- Millorar la cobertura i qualitat de la dada, incloent-hi la traçabilitat de consums i l'ampliació gradual del perímetre informatiu quan resulti viable.

- Definir KPIs internos de seguimiento ESG y criterios de control para su reporte recurrente.
- Evaluar objetivos ambientales y sociales realistas, coherentes con el modelo de negocio, la operativa y el marco regulatorio aplicable.

Este enfoque evolutivo busca integrar la sostenibilidad de forma proporcionada, evitando compromisos que no estén respaldados por análisis técnicos previos y garantizando la consistencia entre la información reportada y la gestión efectiva del negocio.

- Definir KPI interns de seguiment ESG i criteris de control per al seu informe recurrent.

- Avaluar objectius ambientals i socials realistes, coherents amb el model de negoci, l'operativa i el marc regulador aplicable.

Aquest enfocament evolutiu busca integrar la sostenibilitat de forma proporcionada, evitant compromisos que no estiguin recolzats per anàlisis tècniques prèvies i garantint la consistència entre la informació reportada i la gestió efectiva del negoci.

4 Desempeño y métricas ESG (VSME & EPRA)

El presente capítulo recoge los principales indicadores cuantitativos del desempeño ambiental, social y de gobernanza del Grupo CEVASA correspondientes al ejercicio 2025.

Con el fin de estructurar de forma homogénea la información cuantitativa del informe, el Grupo utiliza dos marcos de referencia complementarios.

Por una parte, el informe sigue la estructura del estándar VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs) desarrollado por EFRAG, que establece un marco simplificado y proporcionado para el reporte de información ambiental, social y de gobernanza por parte de empresas de menor dimensión.

Por otra parte, para la medición del desempeño ambiental del parque inmobiliario, el Grupo utiliza como referencia sectorial las EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR), ampliamente utilizadas por compañías inmobiliarias europeas para el reporte de indicadores ambientales asociados a activos inmobiliarios.

La combinación de ambos marcos permite:

- Estructurar la información ESG conforme a un estándar reconocido.
- Utilizar métricas sectoriales comparables en el ámbito inmobiliario.
- Mejorar la trazabilidad y consistencia de los datos reportados.

Rendiment i mètriques ESG (VSME & EPRA)

El present capítol recull els principals indicadors quantitatius del rendiment ambiental, social i de governança del grup CEVASA corresponents a l'exercici 2025.

Per tal d'estructurar de forma homogènia la informació quantitativa de l'informe, el Grup utilitza dos marcs de referència complementaris.

D'una banda, l'informe segueix l'estructura de l'estàndard VSME (Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs) desenvolupat per EFRAG, que estableix un marc simplificat i proporcionat per al report d'informació ambiental, social i de governança per part d'empreses de menor dimensió.

D'altra banda, per a la medició del rendiment ambiental del parc immobiliari, el Grup utilitza com a referència sectorial les EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR), àmpliament utilitzades per companyies immobiliàries europees per a l'informe d'indicadors ambientals associats a actius immobiliaris.

La combinació de tots dos marcs permet:

- Estructurar la informació ESG d'acord amb un estàndard reconegut.
- Utilitzar mètriques sectorials comparable en l'àmbit immobiliari.
- Millorar la traçabilitat i consistència de les dades reportades.

En particular, las tablas EPRA Sustainability Performance Measures constituyen la base cuantitativa principal para el reporte de indicadores relacionados con el desempeño ambiental del parque inmobiliario, así como determinados indicadores sociales y de gobernanza incluidos en las recomendaciones sectoriales de EPRA.

El ejercicio 2025 constituye el primer año de aplicación estructurada de las métricas EPRA en el Grupo CEVASA. En consecuencia, determinados indicadores pueden presentar coberturas parciales o limitaciones de información derivadas de la disponibilidad de datos o de las características operativas de los activos. Estas limitaciones se describen de forma transparente en las tablas correspondientes del presente capítulo.

Los indicadores se presentan organizados en los siguientes bloques:

- Desempeño ambiental del parque inmobiliario.
- Indicadores sociales relacionados con la plantilla y la gestión responsable de la actividad.
- Indicadores de gobernanza corporativa.

4.1 Medioambiente (VSME B3-B7)

El desempeño ambiental del parque inmobiliario del Grupo se presenta utilizando como referencia metodológica las EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR), que constituyen el marco sectorial de referencia para el reporte ambiental en el sector inmobiliario europeo.

Las tablas EPRA Sustainability Performance Measures permiten reportar de forma estructurada indicadores relacionados con:

- Consumo de energía.
- Emisiones de gases de efecto invernadero.
- Consumo de agua.
- Generación de residuos asociados a los activos inmobiliarios en explotación.

En particular, les taules EPRA Sustainability Performance Measures constitueixen la base quantitativa principal per a l'informe d'indicadors relacionats amb l'acompliment ambiental del parc immobiliari, així com determinats indicadors socials i de governança inclosos en les recomanacions sectorials de l'EPRA.

L'exercici 2025 constitueix el primer any d'aplicació estructurada de les mètriques EPRA en el grup CEVASA. En conseqüència, determinats indicadors poden presentar cobertures parcials o limitacions d'informació derivades de la disponibilitat de dades o de les característiques operatives dels actius. Aquestes limitacions es descriuen de forma transparent en les taules corresponents del present capítol.

Els indicadors es presenten organitzats en els següents blocs:

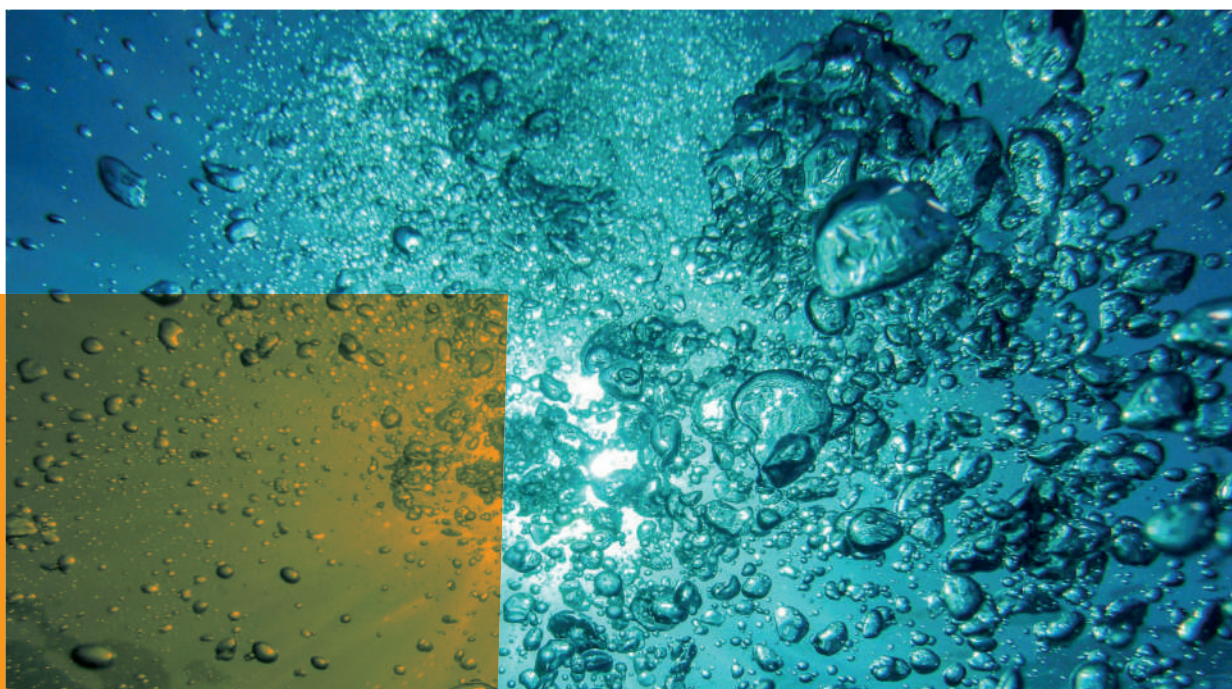
- Rendiment ambiental del parc immobiliari.
- Indicadors socials relacionats amb la plantilla i la gestió responsable de l'activitat.
- Indicadors de governança corporativa.

Medi ambient (VSME B3-B7)

El rendiment ambiental del parc immobiliari del Grup es presenta utilitzant com a referència metodològica les EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR), que constitueixen el marc sectorial de referència per a l'informe ambiental en el sector immobiliari europeu.

Les taules EPRA Sustainability Performance Measures permeten reportar de forma estructurada indicadors relacionats amb:

- Consum d'energia.
- Emissions de gasos d'efecte hivernacle.
- Consum d'aigua.
- Generació de residus associats als actius immobiliaris en explotació.



Tipología de indicadores

Siguiendo la metodología de EPRA, los indicadores ambientales se presentan en dos categorías principales:

Indicadores absolutos (Abs)

Reflejan el desempeño total del perímetro reportado durante el ejercicio, incluyendo todos los activos para los que existe información disponible.

Indicadores comparables Like-for-Like (LfL)

Permiten analizar la evolución interanual del desempeño ambiental considerando exclusivamente aquellos activos que han estado en explotación de forma continua durante los ejercicios comparados y para los que existe información disponible en ambos periodos.

Este enfoque permite evaluar la evolución del desempeño ambiental evitando distorsiones derivadas de cambios en el perímetro de activos.

Tipologia d'indicadors

Seguint la metodologia de l'EPRA, els indicadors ambientals es presenten en dues categories principals:

Indicadors absoluts (Abs)

Reflecteixen el rendiment total del perímetre reportat durant l'exercici, incloent-hi tots els actius per als quals hi ha informació disponible.

Indicadors comparables Like-for-Like (LfL)

Permeten analitzar l'evolució interanual del rendiment ambiental considerant exclusivament aquells actius que han estat en explotació de manera contínua durant els exercicis comparats i per als que existeix informació disponible en ambdós períodes.

Aquest enfocament permet avaluar l'evolució del rendiment ambiental evitant distorsions derivades de canvis en el perímetre d'actius.

Indicadores de intensidad

Determinados indicadores ambientales se presentan también en términos de intensidad, con el objetivo de facilitar la comparabilidad entre activos y ejercicios.

Los indicadores de intensidad se calculan como el cociente entre los consumos o emisiones reportados y la superficie de los activos para los que existe información disponible para dicho indicador, expresándose habitualmente en términos de consumo o emisiones por metro cuadrado de superficie cubierta por datos.

En el ejercicio 2025 el Grupo ha podido calcular indicadores de intensidad para el consumo de agua y para las emisiones de gases de efecto invernadero. Sin embargo, no se ha calculado el indicador de intensidad energética total, ya que una parte significativa de los consumos energéticos de los activos -especialmente los asociados a sistemas de calefacción y refrigeración- se encuentra bajo control de los inquilinos y no del propietario. En consecuencia, el cálculo de un indicador agregado de intensidad energética del parque inmobiliario no resultaría representativo del desempeño energético del Grupo en este ejercicio.

Indicadors d'intensitat

Determinats indicadors ambientals es presenten també en termes d'intensitat, amb l'objectiu de facilitar la comparabilitat entre actius i exercicis.

Els indicadors d'intensitat es calculen com el quocient entre els consums o emissions reportats i la superfície dels actius per als que hi ha informació disponible per a aquest indicador, expressant-se habitualment en termes de consum o emissions per metre quadrat de superfície coberta per dades.

En l'exercici 2025 el Grup ha pogut calcular indicadors d'intensitat per al consum d'aigua i per a les emissions de gasos d'efecte hivernacle. No obstant això, no s'ha calculat l'indicador d'intensitat energètica total, ja que una part significativa dels consums energètics dels actius -especialment els associats a sistemes de calefacció i refrigeració- es troba sota control dels inquilins i no del propietari. En conseqüència, el càlcul d'un indicador agregat d'intensitat energètica del parc immobiliari no resultaria representatiu del rendiment energètic del Grup en aquest exercici.



Categorías de activos reportadas

A efectos de presentación de los indicadores ambientales, los activos inmobiliarios del Grupo se agrupan en tres categorías principales en función de su uso y características operativas.

Catègories d'actius reportades

A efectes de presentació dels indicadors ambientals, els actius immobiliaris del Grup s'agrupen en tres categories principals en funció del seu ús i característiques operatives.

CATEGORÍAS DE ACTIVOS DEL PERÍMETRO AMBIENTAL REPORTADO			
Categoría	Descripción	Nº de activos	Superficie (m²)
Residencial	Promociones residenciales destinadas al alquiler	17	223.403
Comercial	Activos de oficinas y locales comerciales en explotación	7	39.258
Oficinas corporativas	Oficinas utilizadas directamente por el Grupo para el desarrollo de su actividad	(*)	525
Total:		24	263.186

* Nota: Las oficinas corporativas utilizadas por el Grupo no constituyen un activo inmobiliario independiente, sino que se encuentran ubicadas dentro de un edificio de oficinas incluido en la categoría de activos comerciales. No obstante, los consumos asociados a dichas oficinas se presentan de forma diferenciada en las tablas EPRA con el fin de reflejar los consumos bajo control operativo directo del Grupo. Datos procedentes del informe de valoración realizado por SAVILLS a 31/12/2025.

*Nota: Les oficines corporatives utilitzades pel Grup no constitueixen un actiu immobiliari independent, sinó que es troben ubicades dins d'un edifici d'oficines inclòs en la categoria d'actius comercials. No obstant això, els consums associats a aquestes oficines es presenten de manera diferenciada en les taules EPRA per tal de reflectir els consums sota control operatiu directe del Grup. Dades procedents de l'informe de valoració realitzat per SAVILLS a 31/12/2025.

Esta clasificación permite reflejar adecuadamente las características operativas de cada tipo de activo y facilitar la interpretación de los indicadores ambientales reportados.

Aquesta classificació permet reflectir adequadament les característiques operatives de cada tipus d'actiu i facilitar la interpretació dels indicadors ambientals reportats.

Cobertura de los datos

Las tablas EPRA incluyen información sobre la cobertura de los datos utilizados para el cálculo de cada indicador.

La cobertura se define como la proporción de activos o superficie del perímetro reportado para los que existe información disponible para el cálculo del indicador correspondiente. Esta información se presenta en el informe tanto en términos de número de activos como de superficie cubierta.

La disponibilidad de datos puede variar entre indicadores debido a las características técnicas de los activos, los sistemas de medición existentes o la titularidad de los contratos de suministro.

Cobertura de les dades

Les taules EPRA inclouen informació sobre la cobertura de les dades utilitzades per al càlcul de cada indicador.

La cobertura es defineix com la proporció d'actius o superfície del perímetre reportat per als que hi ha informació disponible per al càlcul de l'indicador corresponent. Aquesta informació es presenta en l'informe tant en termes de nombre d'actius com de superfície coberta.

La disponibilitat de dades pot variar entre indicadors a causa de les característiques tècniques dels actius, els sistemes de medició existents o la titularitat dels contractes de subministrament.

Cobertura de los datos EPRA sBPR				
Código	EPRAIndicador ambiental	Cobertura activos	Cobertura superficie (m²)	Comentarios
Elec	Consumo de electricidad	20 / 24	246.598 / 263.244	Datos disponibles principalmente para consumos de zonas comunes de edificios residenciales y activos comerciales, así como para las oficinas corporativas.
DH&C	Calefacción y refrigeración	5 / 17 residencial	50.046 / 223.403	Datos disponibles únicamente para promociones residenciales con sistemas centralizados de calefacción y agua caliente sanitaria.
Fuels	Combustibles	N/A	N/A	No aplicable: el Grupo no dispone de consumos de combustibles bajo control operativo del propietario.
Water	Consumo de agua	20 / 24	246.598 / 263.244	Datos disponibles principalmente para consumos de agua en zonas comunes de edificios residenciales y activos comerciales.
Waste	Generación de residuos	limitado	limitado	En activos residenciales la gestión se realiza mayoritariamente a través de sistemas municipales.

Nota metodológica: La cobertura de los indicadores ambientales se calcula conforme a las recomendaciones de las EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR), considerando tanto el número de activos como la superficie para los que existe información disponible. En el caso de los activos residenciales, determinados indicadores -como la generación de residuos- presentan una cobertura limitada debido a que la gestión de residuos urbanos se realiza mayoritariamente a través de sistemas municipales de recogida. Datos procedentes del informe de valoración realizado por SAVILLS a 31/12/2025.

Nota metodològica: La cobertura dels indicadors ambientals es calcula d'acord amb les recomanacions de les EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR), considerant tant el nombre d'actius com la superfície per als quals hi ha informació disponible. En el cas dels actius residencials, determinats indicadors -com la generació de residus- presenten una cobertura limitada perquè la gestió de residus urbans es realitza majoritàriament a través de sistemes municipals de recollida. Dades procedents de l'informe de valoració realitzat per SAVILLS a 31/12/2025.

Control operativo y delimitación landlord / tenant

En coherencia con las recomendaciones metodológicas de EPRA, el Grupo distingue entre consumos bajo control operativo del propietario (landlord) y consumos bajo control de los inquilinos (tenant).

En general, el Grupo reporta como consumos del propietario aquellos suministros energéticos y ambientales sobre los que dispone de control operativo directo, tales como:

- Electricidad de zonas comunes de los edificios.
- Consumos asociados a oficinas corporativas.
- Suministros energéticos de viviendas temporalmente desocupadas.

Control operatiu i delimitació landlord/tenant

En coherència amb les recomanacions metodològiques de l'EPRA, el Grup distingeix entre consums sota control operatiu del propietari (landlord) i consums sota control dels inquilins (tenant).

En general, el Grup reporta com a consums del propietari aquells subministraments energètics i ambientals sobre els quals disposa de control operatiu directe, com ara:

- Electricitat de zones comunes dels edificis.
- Consums associats a oficines corporatives.
- Subministraments energètics d'habitatges temporalment desocupats.

Cuando existen consumos energéticos medidos y refacturados a los inquilinos —por ejemplo, en sistemas centralizados de calefacción o agua caliente sanitaria con medición individualizada— dichos consumos se reportan como consumos de inquilino (tenant) y no se integran dentro del perímetro energético del propietario ni en el inventario de emisiones del Grupo.

Fuentes de información

Los indicadores ambientales reportados se han calculado principalmente a partir de:

- Facturas de suministro de energía y agua.
- Datos de medición proporcionados por sistemas de contabilización de consumos.
- Información facilitada por el departamento de gestores de activos (Property).
- Otra información operativa disponible para los activos incluidos en el perímetro de reporte.

A continuación, se presentan los principales indicadores ambientales del parque inmobiliario del Grupo correspondientes al ejercicio 2025, calculados conforme a las métricas EPRA Sustainability Performance Measures (sBPR).

Estas tablas constituyen el marco sectorial de referencia para el reporte ambiental en el sector inmobiliario europeo y permiten presentar de forma estructurada los principales indicadores relativos al consumo de energía, emisiones de gases de efecto invernadero, consumo de agua y generación de residuos asociados a los activos inmobiliarios en explotación.

Los indicadores se presentan en términos absolutos (Abs), que reflejan el desempeño total del perímetro reportado, y cuando procede también en términos comparables Like-for-Like (LfL), que permiten analizar la evolución interanual considerando únicamente los activos para los que existe información comparable entre ejercicios.

Asimismo, determinados indicadores se presentan en términos de intensidad, con el objetivo de facilitar la comparabilidad entre activos y ejercicios mediante su relación con la superficie de los activos para los que existe información disponible.

Quan hi ha consums energètics mesurats i refacturats als inquilins -per exemple, en sistemes centralitzats de calefacció o aigua calenta sanitària amb medicació individualitzada -aquests consums es reporten com consums d'inquilí (tenant) i no s'integren dins el perímetre energètic del propietari ni en l'inventari d'emissions del Grup.

Fonts d'informació

Els indicadors ambientals reportats s'han calculat principalment a partir de:

- Factures de subministrament d'energia i aigua.
- Dades de medicació proporcionats per sistemes de comptabilització de consums.
- Informació facilitada pel departament de gestors d'actius (Property).
- Altra informació operativa disponible per als actius inclosos en el perímetre de informe.

A continuació, es presenten els principals indicadors ambientals del parc immobiliari del Grup corresponents a l'exercici 2025, calculats d'acord amb les mètriques EPRA Sustainability Performance Measures (sBPR).

Aquestes taules constitueixen el marc sectorial de referència per a l'informe ambiental en el sector immobiliari europeu i permeten presentar de forma estructurada els principals indicadors relatius al consum d'energia, emissions de gasos d'efecte hivernacle, consum d'aigua i generació de residus associats als actius immobiliaris en explotació.

Els indicadors es presenten en termes absoluts (Abs), que reflecteixen el rendiment total del perímetre reportat, i quan procedeix, també en termes comparables Like-for-Like (LfL), que permeten analitzar l'evolució interanual considerant únicament els actius per als que hi ha informació comparable entre exercicis.

Així mateix, determinats indicadors es presenten en termes d'intensitat, amb l'objectiu de facilitar la comparabilitat entre actius i exercicis mitjançant la seva relació amb la superfície dels actius per als quals existeix informació disponible.

La primera tabla recoge los indicadores de energía del parque inmobiliario, incluyendo el consumo eléctrico del propietario (landlord) y, cuando procede, los consumos energéticos de los inquilinos (tenant) reportados conforme a las recomendaciones metodológicas de EPRA.

La primera taula recull els indicadors d'energia del parc immobiliari, incloent el consum elèctric del propietari (landlord) i, quan procedeix, els consums energètics dels inquilins (tenant) reportats d'acord amb les recomanacions metodològiques de l'EPRA.

Energía (VSME B3)

Energia (VSME B3)

EPRA sBPR Environment / Area de impacte Energia					
Código EPRA	Indicador	Unidad	2024	2025	%
Elec-Abs	Electricidad obtenida por el arrendador	MWh	1.354,13	1.363,11	0,66%
Elec-LfL	Electricidad Like-for-Like	MWh	1.354,13	1.354,47	0,02%
DH&C-Abs	Calefacción y refrigeración	MWh	2.830,51	3.200,61	13,08%
DH&C-LfL	Calefacción y refrigeración Like-for-Like	MWh	2.830,51	3.200,61	13,08%
Fuels-Abs / LfL	Combustibles	MWh	N/A	N/A	N/A
Energy-Int	Intensidad Energía	kWh/ m2/year	N/A	N/A	N/A

(Ver notas metodológicas en tabla EPRA sBPR Energy)

(Veure notes metodològiques en taula EPRA sBPR Energy)

Análisis de los principales resultados energéticos

Los resultados energéticos del ejercicio 2025 reflejan las características operativas del parque inmobiliario del Grupo y el perímetro de consumos bajo control operativo del propietario (landlord), conforme a las recomendaciones metodológicas de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR).

El consumo energético reportado corresponde mayoritariamente a electricidad asociada a zonas comunes de los edificios, oficinas corporativas y viviendas temporalmente desocupadas, dado que los contratos energéticos de la mayoría de las viviendas en alquiler están formalizados directamente por los inquilinos. En consecuencia, los consumos energéticos directamente asociados al uso de las viviendas se encuentran bajo control operativo de los inquilinos (tenant-controlled) y no se integran en el perímetro energético del propietario.

El Grupo no dispone de sistemas de combustión directa de combustibles fósiles bajo control operativo del propietario en los activos inmobiliarios en explotación. Existen cinco sistemas centralizados de calefacción y/o agua caliente sanitaria (uno de biomasa y cuatro de gas), cuyos consumos son refacturados a los inquilinos, por lo que dichos consumos se reportan como consumos de inquilino (tenant) conforme a las recomendaciones de EPRA.

Anàlisi dels principals resultats energètics

Els resultats energètics de l'exercici 2025 reflecteixen les característiques operatives del parc immobiliari del Grup i el perímetre de consums sota control operatiu del propietari (landlord), d'acord amb les recomanacions metodològiques EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR).

El consum energètic reportat correspon majoritàriament a electricitat associada a zones comunes dels edificis, oficines corporatives i habitatges temporalment desocupats, atès que els contractes energètics de la majoria dels habitatges en lloguer estan formalitzats directament pels inquilins. En conseqüència, els consums energètics directament associats a l'ús dels habitatges es troben sota control operatiu dels inquilins (tenant-controlled) i no s'integren en el perímetre energètic del propietari.

El Grup no disposa de sistemes de combustió directa de combustibles fòssils sota control operatiu del propietari en els actius immobiliaris en explotació. Existeixen cinc sistemes centralitzats de calefacció i/o aigua calenta sanitària (un de biomassa i quatre de gas), els consums dels quals són refacturats als inquilins, de manera que aquests consums es reporten com a consums d'inquilí (tenant) d'acord amb les recomanacions de l'EPRA.

El consumo energético bajo control del propietario corresponde por tanto principalmente a electricidad, cuyo origen presenta una elevada proporción de energía renovable. De acuerdo con el mix de comercialización eléctrica utilizado por el Grupo, aproximadamente el 99,6 % de la electricidad consumida bajo control operativo del propietario procede de fuentes renovables, según el etiquetado oficial de comercializadoras publicado por la CNMC para el ejercicio 2024, utilizado como referencia metodológica para el cálculo del ejercicio 2025.

Como consecuencia de esta estructura de consumos, el inventario energético del Grupo presenta una baja intensidad de emisiones asociadas al consumo eléctrico, especialmente cuando se utiliza el enfoque market-based para el cálculo de las emisiones indirectas de alcance 2.

Asimismo, el indicador de intensidad energética (Energy-Int) no se reporta en el presente ejercicio, dado que el consumo energético disponible corresponde fundamentalmente a electricidad de zonas comunes gestionadas por el arrendador, mientras que los consumos de climatización se encuentran individualizados y refacturados a los inquilinos.

Los detalles metodológicos completos utilizados para el cálculo de los indicadores energéticos se recogen en las notas metodológicas asociadas a la tabla EPRA Energy, adjuntadas en tablas posteriores.

Emisiones GEI
(VSME B3)

El consum energètic sota control del propietari correspon pertant principalment a electricitat, l'origen del qual presenta una elevada proporció d'energia renovable. D'acord amb el mix de comercialització elèctrica utilitzat pel Grup, aproximadament el 99,6% de l'electricitat consumida sota control operatiu del propietari procedeix de fonts renovables, segons l'etiquetatge oficial de comercialitzadores publicat per la CNMC per a l'exercici 2024, utilitzat com a referència metodològica per al càlcul de l'exercici 2025.

Com a conseqüència d'aquesta estructura de consums, l'inventari energètic del Grup presenta una baixa intensitat d'emissions associades al consum elèctric, especialment quan s'utilitza l'enfocament market-based per al càlcul de les emissions indirectes d'abast 2.

Així mateix, l'indicador d'intensitat energètica (Energy-Int) no es reporta en el present exercici, atès que el consum energètic disponible correspon fonamentalment a electricitat de zones comunes gestionades per l'arrendador, mentre que els consums de climatització es troben individualitzats i refacturats a els inquilins.

Els detalls metodològics complets utilitzats per al càlcul dels indicadors energètics es recullen en les notes metodològiques associades a la taula EPRA Energy, adjuntades en taules posteriors.

Emissions GEH
(VSME B3)

Resumen de emisiones de gases de efecto invernadero GEI	
Indicador	2025
Emisiones Alcance 1 (tCO2e)	0
Emisiones Alcance 2 – location-based (tCO2e)	385,89
Emisiones Alcance 2 – market-based (tCO2e)	1,45
Emisiones totales Alcance 1 + 2 – location-based (tCO2e)	385,89
Emisiones totales Alcance 1 + 2 – market-based (tCO2e)	1,45
Intensidad emisiones Alcance 1 + 2 – location-based (kgC2e/m²)	1,56
Intensidad emisiones Alcance 1 + 2 – market-based (kgC2e/m²)	0,01

Análisis de los principales resultados de emisiones GEI

Las emisiones de gases de efecto invernadero del Grupo correspondientes al ejercicio 2025 se han calculado siguiendo la metodología del programa Acords Voluntaris para la reducción de emisiones de GEI, impulsado por la Generalitat de Catalunya, y se presentan conforme a las métricas EPRA Sustainability Performance Measures (sBPR).

Las emisiones directas Scope 1 del Grupo son nulas en el ejercicio 2025, dado que el Grupo no dispone de sistemas de combustión directa de combustibles fósiles bajo control operativo del propietario en los activos inmobiliarios en explotación. Los sistemas centralizados de calefacción existentes en determinadas promociones se encuentran individualizados y refacturados a los inquilinos, por lo que se consideran consumos bajo control del inquilino (tenant-controlled) y no se incluyen en el inventario de emisiones del propietario.

Las emisiones indirectas Scope 2 proceden exclusivamente del consumo de electricidad bajo control operativo del propietario, principalmente asociado a zonas comunes de los edificios, oficinas corporativas y viviendas temporalmente desocupadas.

El Grupo presenta una diferencia significativa entre las emisiones calculadas bajo el enfoque location-based (385,89 CO₂) y market-based (1,45 CO₂). Esta diferencia se explica por el hecho de que aproximadamente el 99,6 % de la electricidad consumida bajo control operativo del propietario procede de comercializadoras con garantía de origen renovable, de acuerdo con el etiquetado oficial publicado por la CNMC para el ejercicio 2024, utilizado como referencia metodológica para el cálculo del ejercicio 2025.

Como resultado, la intensidad de emisiones del parque inmobiliario del Grupo es muy reducida, especialmente bajo el enfoque market-based, reflejando tanto el mix eléctrico contratado como el reducido perímetro energético bajo control del propietario en activos residenciales arrendados.

Los detalles metodológicos completos utilizados para el cálculo de los indicadores de emisiones GEI se recogen en las notas metodológicas asociadas a la tabla EPRA GHG, adjuntadas en tablas posteriores.

Anàlisi dels principals resultats d'emissions GEH

Les emissions de gasos d'efecte hivernacle del Grup corresponents a l'exercici 2025 s'han calculat seguint la metodologia del programa Acords Voluntaris per a la reducció d'emissions de GEH, impulsat per la Generalitat de Catalunya, i es presenten d'acord amb les mètriques EPRA Sustainability Performance Measures (sBPR).

Les emissions directes Scope 1 del Grup són nul·les en l'exercici 2025, atès que el Grup no disposa de sistemes de combustió directa de combustibles fòssils sota control operatiu del propietari en els actius immobiliaris en explotació. Els sistemes centralitzats de calefacció existents en determinades promocions es troben individualitzats i refacturats als inquilins, de manera que es consideren consums sota control de l'inquilí (tenant-controlled) i no s'inclouen en l'inventari d'emissions del propietari.

Les emissions indirectes Scope 2 procedeixen exclusivament del consum d'electricitat sota control operatiu del propietari, principalment associat a zones comunes dels edificis, oficines corporatives i habitatges temporalment desocupades.

El Grup presenta una diferència significativa entre les emissions calculades sota l'enfocament location-based (385,89 CO₂) i market-based (1,45 CO₂). Aquesta diferència s'explica pel fet que aproximadament el 99,6% de l'electricitat consumida sota control operatiu del propietari procedeix de comercialitzadores amb garantia d'origen renovable, d'acord amb l'etiquetatge oficial publicat per la CNMC per a l'exercici 2024, utilitzat com a referència metodològica per al càlcul de l'exercici 2025.

Com a resultat, la intensitat d'emissions del parc immobiliari del Grup és molt reduïda, especialment sota l'enfocament market-based, reflectint tant el mix elèctric contractat com el reduït perímetre energètic sota control del propietari en actius residencials arrendats.

Els detalls metodològics complets utilitzats per al càlcul dels indicadors d'emissions GEH es recullen en les notes metodològiques associades a la taula EPRA GHG, adjuntades en taules posteriors.

EPRA sBPR Environment / Area de impacte Agua					
Código EPRA	Indicador	Unidad	2024	2025	%
Water-Abs	Consumo total de agua bajo control del propietario	m³	3.370,42	2.362,97	-29,89%
Water-LfL	Consumo total de agua bajo control del propietario LfL	m³	3.370,42	2.344,97	-30,43%
Water-Int	Intensidad de consumo de agua	m³/m²	0,014	0,010	-32,43%

(Ver notas metodológicas en tabla EPRA sBPR Water)
 (Veure notes metodològiques en taula EPRA sBPR Water)

Análisis del consumo de agua

Durante el ejercicio 2025, el consumo total de agua bajo control del propietario en los activos en alquiler del portfolio se situó en 2.362,97 m³, lo que representa una reducción del 29,89 % respecto a 2024 (3.370,42 m³).

En términos comparables Like-for-Like (Water-LfL), el consumo fue de 2.344,97 m³, lo que supone una disminución del 30,43 %.

La intensidad de consumo de agua (Water-Int) también se redujo, pasando de 0,014 m³/m² en 2024 a 0,010 m³/m² en 2025, lo que representa una disminución del 32,43 %.

Esta reducción se explica principalmente porque durante 2024 se detectaron fugas de agua en algunos activos del portfolio, lo que generó un consumo anómalo durante ese ejercicio. Estas incidencias fueron identificadas y reparadas, lo que ha permitido normalizar el consumo en 2025.

Por tanto, la reducción observada entre ambos ejercicios responde principalmente a la corrección de dichas fugas y a la recuperación de niveles de consumo habituales, más que a cambios estructurales en el uso del agua.

El Grupo es consciente de la importancia de una gestión responsable del agua, especialmente teniendo en cuenta que la mayor parte de sus activos se ubican en zonas que han experimentado episodios recientes de sequía. En este contexto, la monitorización de consumos y la detección temprana de incidencias forman parte de las medidas de gestión operativa destinadas a evitar consumos anómalos y promover un uso eficiente de este recurso.

Ver notas metodológicas en la tabla EPRA sBPR Water, adjuntadas en tabals posteriores.

Anàlisi del consum d'aigua

Durant l'exercici 2025, el consum total d'aigua sota control del propietari en els actius en lloguer de la cartera es va situar en 2.362,97 m³, el que representa una reducció del 29,89% respecte a 2024 (3.370,42 m³).

En termes comparables Like-for-Like (Water-LfL), el consum va ser de 2.344,97 m³, el que suposa una disminució del 30,43%.

La intensitat de consum d'aigua (Water-Int) també es va reduir, passant de 0,014 m³ / m² en 2024 a 0,010 m³ / m² el 2025, el que representa una disminució del 32,43%.

Aquesta reducció s'explica principalment perquè durant 2024 es van detectar fuites d'aigua en alguns actius de la cartera, el que va generar un consum anòmal durant aquest exercici. Aquestes incidències van ser identificades i reparades, cosa que ha permès normalitzar el consum el 2025.

Per tant, la reducció observada entre els dos exercicis respon principalment a la correcció d'aquestes fuites i de la recuperació de nivells de consum habituals, més que a canvis estructurals en l'ús de l'aigua.

El Grup és conscient de la importància d'una gestió responsable de l'aigua, especialment tenint en compte que la major part dels seus actius se situen en zones que han experimentat episodis recents de sequera. En aquest context, el monitoratge de consums i la detecció primerenca d'incidències formen part de les mesures de gestió operativa destinades a evitar consums anòmals i promoure un ús eficient d'aquest recurs.

Veure notes metodològiques en la taula EPRA sBPR Water, adjuntades en taules posteriors.

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment)/Area de Impacto Emisiones GEI

EPRA Sustainability Performance Measures				Grup CEVASA				Residencial				Comercial				Oficines corporatives			
GHG-Dir-Abs	Directe (tCO2e)	Total Direct Scope 1		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
		Natural gas	Bioenergy: Wood pellets																
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
		0,00	1,45	0,00	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
		0,00	1,45	0,00	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
		383,35	385,89	330,14	328,16	39,73	44,27	13,48	13,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
		383,35	385,89	330,14	328,16	39,73	44,27	13,48	13,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
		0,00	0,00	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A			
		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A			
		0,00	1,45	0,00	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
		383,35	385,89	330,14	328,16	39,73	44,27	13,48	13,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A			
		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A			
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A			
		0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
		1,61	1,56	1,54	1,47	1,71	1,91	26	26	1,71	1,91	26	26	1,71	1,91	26			
		23	24	16	17	100,00%	7	7	42,86%	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%			
		237.655	246.599	213.934	222.878	222.878	23.196	23.196	23.196	23.196	23.196	23.196	23.196	23.196	23.196	23.196			
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			

Nota metodològica:

5- GHG-Indir-Abs, Indirecto Alcance 2: Para el cálculo de las emisiones indirectas de electricidad bajo el enfoque location-based, el Grupo aplica el factor de emisión del mix.

6- GHG-Indir-Abs, Indirecto Alcance 3 (5): El Grupo no reporta emisiones de alcance 3 en 2024 ni en 2025, al no disponer de información suficiente y fiable sobre los consumos energéticos de los inquilinos. En consecuencia, los totales combinados "Scope 1 + Scope 2 + Scope 3" se presentan como "N/A".

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment) / Area de impacto Agua																										
EPRA Sustainability Performance Measures (Environment) / Area de impacto Agua			Grupo CEVASA					Residencial					Comercial					Oficinas corporativas								
Water-Abs Water-Lfl	Agua (m3/año)	Total de agua obtenida por el	3.370,42	2.362,97	3.370,42	2.344,97	-29,89%	2.927,00	1.986,00	2.927,00	1.968,00	-32,76%	257	185	257	185	-28,02%	186,42366	191,97197	186	192	2,98%				
		Total de agua obtenida por los	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A			
	Volumen total de agua extraída por fuente (m3/año)	Agua superficial, proveniente de	N/A	N/A					N/A	N/A					N/A	N/A					N/A	N/A				
		Agua subterránea	N/A	N/A					N/A	N/A					N/A	N/A					N/A	N/A				
		Agua de lluvia recolectada y	N/A	N/A					N/A	N/A					N/A	N/A					N/A	N/A				
		Aguas residuales de otra	N/A	N/A					N/A	N/A					N/A	N/A					N/A	N/A				
		Suministros de agua municipales	3.370,42	2.362,97					2.927,00	1.986,00					257,00	185,00					186,42	191,97				
	Water-Int	Intensidad del	Agua obtenida por el arrendador	0,014	0,010					0,01	0,01					0,01	0,01					0,36	0,37			
Número de propiedades aplicables			23,00	24,00	83,33%				16	17	100,00%				7	7	42,86%				0	0	0%			
m² de propiedades aplicables			237.655	246.599	246.599	de	263.244	-	-	222.878	de	222.878	23.196	23.196	23.196	de	39.842	525	525	525	de	525				
%			0%	0%					0%	0%					0%	0%					0%	0%				

Notas metodológicas – EPRA sBPR Water

Los indicadores de consumo de agua se han calculado siguiendo las recomendaciones de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) para compañías inmobiliarias.

El consumo de agua (Water-Abs) corresponde al volumen total de agua consumida en los activos en alquiler del portfolio bajo control operacional del propietario, expresado en metros cúbicos (m³).

El indicador Like-for-Like (Water-Lfl) incluye únicamente los activos que han permanecido en explotación durante los dos ejercicios comparables (2024-2025), con el objetivo de reflejar la evolución del consumo en condiciones operativas comparables y evitar distorsiones derivadas de cambios en el perímetro.

La intensidad de consumo de agua (Water-Int) se calcula dividiendo el consumo total de agua por la superficie bruta alquilable de los activos incluidos en el perímetro del indicador.

El perímetro de reporting se limita a los activos en alquiler bajo control del propietario, en línea con las recomendaciones EPRA. Los consumos correspondientes a espacios bajo control directo de los arrendatarios no se incluyen cuando no están disponibles o no son gestionados por el propietario. Los datos proceden principalmente de facturación de suministros y registros internos de consumo, y se han consolidado a nivel de portfolio.

Notes metodològiques - EPRA sBPR Water

Els indicadors de consum d'aigua s'han calculat seguint les recomanacions EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) per a companyies immobiliàries.

El consum d'Aigua (Water-Abs) correspon al volum total d'aigua consumida en els actius en lloguer de la cartera sota control operacional del propietari, expressat en metres cúbics (m³).

L'indicador Like-for-Like (Water-Lfl) inclou únicament els actius que han estat en explotació durant els dos exercicis comparables (2024-2025), amb l'objectiu de reflectir l'evolució del consum en condicions operatives comparables i evitar distorsions derivades de canvis en el perímetre.

La intensitat de consum d'aigua (Water-Int) es calcula dividint el consum total d'aigua per la superfície bruta llogable dels actius inclosos en el perímetre de l'indicador.

El perímetre de reporting es limita als actius en lloguer sota control del propietari, en línia amb les recomanacions EPRA. Els consums corresponents a espais sota control directe dels arrendataris no s'inclouen quan no estan disponibles o no són gestionats pel propietari.

Les dades procedeixen principalment de facturació de subministraments i registres interns de consum, i s'han consolidat a nivell de la cartera.

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment) / Area de impacto Emisiones Certificaciones			Grupo CEVASA	
Cert-Tot (7 y 8)	Mandatory (Energy Performance Certificates) (%)	% portfolio certified by value (€)	100%	100%
		A	3%	3%
		B	16%	16%
		C	5%	5%
		D	14%	14%
		E	58%	58%
		F	2%	2%
		N/A - exento	2%	2%

Notas metodológicas:

7- Cert-Tot: A efectos del indicador Cert-Tot (EPC), el porcentaje se calcula sobre el valor razonable (fair value) del portfolio de activos en explotación. Se excluye el valor del suelo y de activos no operativos (p. ej., suelo y desarrollos en curso), dado que la certificación energética aplica al edificio y su desempeño operativo. Los activos legalmente exentos de certificación (p.ej., edificios industriales y parkings) se reportan como 'N/A – exento'."

8- Cert-Tot (EPC): Las calificaciones energéticas reportadas se basan en los certificados de eficiencia energética (EPC) emitidos conforme a la normativa vigente en cada jurisdicción.

La distribución de calificaciones debe interpretarse teniendo en cuenta que una parte relevante del parque inmobiliario existente en Europa fue construida antes de la introducción de los actuales estándares de eficiencia energética en edificación, por lo que es habitual que portfolios inmobiliarios con activos consolidados presenten una mayor concentración en clases energéticas intermedias o bajas.

Las calificaciones EPC reflejan principalmente las características constructivas y las instalaciones existentes en el momento de construcción del edificio, por lo que su mejora suele requerir actuaciones de rehabilitación energética o renovación de instalaciones.

Notes metodològiques:

7- Cert-Tot: A efectes de l'indicador Cert-Tot (EPC), el percentatge es calcula sobre el valor raonable (fair value) de la cartera d'actius en explotació. S'exclou el valor del sòl i d'actius no operatius (p. ex., sòl i desenvolupaments en curs), atès que la certificació energètica s'aplica a l'edifici i el seu rendiment operatiu. Els actius legalment exempts de certificació (p.ex., edificis industrials i pàrquings) es reporten com 'N/A - exempt'.

8- Cert-Tot (EPC): Les qualificacions energètiques reportades es basen en els certificats d'eficiència energètica (EPC) emesos d'acord amb la normativa vigent en cada jurisdicció.

La distribució de qualificacions s'ha d'interpretar tenint en compte que una part rellevant del parc immobiliari existent a Europa va ser construïda abans de la introducció dels actuals estàndards d'eficiència energètica en edificació, pel que és habitual que carteres immobiliàries amb actius consolidats presentin una major concentració en classes energètiques intermèdies o baixes.

Les qualificacions EPC reflecteixen principalment les característiques constructives i les instal·lacions existents en el moment de construcció de l'edifici, per la qual cosa la seva millora acostuma a requerir actuacions de rehabilitació energètica o renovació d'instal·lacions.

Análisis de certificaciones energéticas (Cert-Tot – EPC)

A cierre del ejercicio 2025, el 100 % del portafolio de activos en explotación sujeto a certificación energética dispone de certificado de eficiencia energética (EPC). La distribución por calificación energética, calculada en función del valor razonable (fair value) de los activos, es la siguiente:

- A: 3 %
- B: 16 %
- C: 5 %
- D: 14 %
- E: 58 %
- F: 2 %

Adicionalmente, un 2 % del valor del portafolio corresponde a activos legalmente exentos de certificación energética, como determinados edificios industriales o aparcamientos, que se reportan como "N/A – exento", de acuerdo con las recomendaciones de reporting EPRA.

La distribución muestra una mayor concentración del portafolio en las clases energéticas intermedias, especialmente en la categoría E, que representa el 58 % del valor del portafolio. Las categorías de mayor eficiencia (A y B) representan conjuntamente el 19 % del valor del portafolio.

Esta distribución es representativa de portafolios inmobiliarios con una parte significativa de activos construidos en décadas anteriores a los actuales estándares de eficiencia energética, donde las exigencias normativas en materia de aislamiento, envolvente térmica o instalaciones eran sustancialmente diferentes a las vigentes. En el caso del Grupo, esta situación se explica en parte por la presencia de complejos inmobiliarios desarrollados en las décadas de 1970 y 1980, como el complejo Meridiano Cero, que constituye uno de los principales activos del portafolio.

En este contexto, la distribución de certificaciones energéticas refleja las características constructivas del parque inmobiliario existente, y pone de manifiesto el potencial de mejora a través de actuaciones progresivas de rehabilitación energética y renovación de instalaciones.

La mejora del desempeño energético del portafolio constituye asimismo una línea de trabajo relevante en el marco de la estrategia ESG del Grupo,

Anàlisi de certificacions energètiques (Cert-Tot - EPC)

A tancament de l'exercici 2025, el 100% de la cartera d'actius en explotació subjecte a certificació energètica disposa de certificat d'eficiència energètica (EPC). La distribució per qualificació energètica, calculada en funció del valor raonable (fair value) dels actius, és la següent:

- A: 3%
- B: 16%
- C: 5%
- D: 14%
- E: 58%
- F: 2%

Adicionalment, un 2% del valor de la cartera correspon a actius legalment exempts de certificació energètica, com determinats edificis industrials o aparcaments, que es reporten com "N/A - exempt", d'acord amb les recomanacions de reporting EPRA.

La distribució mostra una major concentració de la cartera en les classes energètiques intermèdies, especialment en la categoria E, que representa el 58% del valor de la cartera. Les categories de major eficiència (A i B) representen conjuntament el 19% del valor de la cartera.

Aquesta distribució és representativa de carteres immobiliàries amb una part significativa d'actius construïts en dècades anteriors als actuals estàndards d'eficiència energètica, on les exigències normatives en matèria d'aïllament, envoltant tèrmica o instal·lacions eren substancialment diferents a les vigents. En el cas del Grup, aquesta situació s'explica en part per la presència de complexos immobiliaris desenvolupats en les dècades de 1970 i 1980, com el complex Meridiano Cero, que constitueix un dels principals actius de la cartera.

En aquest context, la distribució de certificacions energètiques reflecteix les característiques constructives del parc immobiliari existent, i posa de manifest el potencial de millora a través d'actuacions progressives de rehabilitació energètica i renovació d'instal·lacions.

La millora del rendiment energètic de la cartera constitueix així mateix una línia de treball rellevant en el marc de l'estratègia ESG del Grup, especialment

especialmente con vistas a favorecer la progresiva alineación del porfolio con los criterios de eficiencia energética establecidos por la Taxonomía Europea para las actividades inmobiliarias.

La distribución de certificaciones energéticas se mantiene estable respecto a 2024 al no haberse producido cambios en el perímetro del porfolio ni intervenciones que afecten a las calificaciones EPC.

Residuos (VSME B7)

En relación con los indicadores de generación de residuos, el Grupo distingue entre residuos asociados a la explotación ordinaria de los activos inmobiliarios y residuos derivados de actividades de promoción y construcción.

En el caso de los activos en explotación, especialmente en el parque residencial, la gestión de los residuos urbanos se realiza mayoritariamente a través de los sistemas municipales de recogida, por lo que el Grupo no dispone, en muchos casos, de datos directos de generación de residuos a nivel de activo. En consecuencia, los indicadores relativos a estos activos se han estimado conforme a criterios metodológicos alineados con las recomendaciones de EPRA sBPR.

Adicionalmente, el Grupo genera residuos asociados a las actividades de promoción inmobiliaria y construcción de nuevas promociones. La gestión de estos residuos se realiza conforme a la normativa española vigente en materia de residuos de construcción y demolición, siendo responsabilidad de las empresas constructoras su correcta gestión y valorización conforme a la legislación aplicable. En estos casos, el Grupo dispone de información basada en certificados emitidos por gestores autorizados de residuos, lo que permite reportar datos sin necesidad de estimaciones.

Por ello, el presente informe incluye, de forma diferenciada: (i) los residuos estimados asociados a los activos en explotación, y (ii) los residuos reales derivados de la actividad de promoción, correspondientes a la promoción en curso en Montgat.

amb vistes a afavorir la progressiva alineació de la cartera amb els criteris d'eficiència energètica establerts per la Taxonomia Europea per a les activitats immobiliàries.

La distribució de certificacions energètiques es manté estable respecte a 2024, ja que no s'han produït canvis en el perímetre de la cartera ni intervencions que afectin les qualificacions EPC.

Residus (VSME B7)

En relació amb els indicadors de generació de residus, el Grup distingeix entre residus associats a l'explotació ordinària dels actius immobiliaris i residus derivats d'activitats de promoció i construcció.

En el cas dels actius en explotació, especialment al parc residencial, la gestió dels residus urbans es realitza majoritàriament a través dels sistemes municipals de recollida, de manera que el Grup no disposa, en molts casos, de dades directes de generació de residus a nivell d'actiu. En conseqüència, els indicadors relatius a aquests actius s'han estimat d'acord amb criteris metodològics alineats amb les recomanacions EPRA sBPR.

Adicionalment, el Grup genera residus associats a les activitats de promoció immobiliària i construcció de noves promocions. La gestió d'aquests residus es realitza d'acord amb la normativa espanyola vigent en matèria de residus de construcció i demolició, i és responsabilitat de les empreses constructores la correcta gestió i valorització d'acord amb la legislació aplicable. En aquests casos, el Grup disposa d'informació basada en certificats emesos per gestors autoritzats de residus, la qual cosa permet reportar dades sense necessitat d'estimacions.

Per això, aquest informe inclou, de forma diferenciada: (i) els residus estimats associats als actius en explotació, i (ii) els residus reals derivats de l'activitat de promoció, corresponents a la promoció en curs a Montgat.

EPRA Sustainability Performance Measures (Environment) / Area de impacte Emisiones Residuos				
EPRA Sustainability Performance Measures (Environment) /Area de Impacte: Residuos.			Residencial	
Código EPRA	Indicator/ Unidad de medida	Category	2025	
			Abs	LfL
Waste-Abs, Waste-LfL	Peso total de residuos generados (t)	Residuos peligrosos	0	0
		Residuos NO peligrosos	26	26
	Peso total de residuos generado por método de eliminación (t)	Reciclado / Revalorizado	18,2	18,2
		Vertedero	7,8	7,8
		Compostado	0	0
	Composición del total de residuos generados (t)		n/a	n/a
	Proporción total de residuos generados (%)	Residuos peligrosos	0%	0%
		Residuos NO peligrosos	100%	100%
	Proporción de residuos generado por método de eliminación (%)	Reciclado/ Revalorizado	70%	70%
		Vertedero	30%	30%
		Compostado	0%	0%
	Proporción de la composición del total de residuos / Composición total de los residuos generados (%)		n/a	n/a
Número de propiedades aplicables	Cobertura de residuos (%)		17	17
Número de propiedades aplicables			222.878	222.878
%	Proporción de residuos estimada (%)		100%	100%

Nota metodológica:

Los datos de residuos correspondientes a los activos en explotación han sido estimados, dado que su gestión se realiza a través de sistemas municipales de recogida y el Grupo no dispone de medición directa a nivel de activo.

Para estimar el destino de los residuos, se ha tomado como referencia el objetivo mínimo de valorización del 70 % establecido en la normativa europea y española aplicable a los residuos de construcción y demolición, en particular la Directiva 2008/98/CE y el Real Decreto 105/2008.

Dado que el Grupo no dispone de información detallada sobre el tratamiento final realizado por los gestores de residuos, se ha aplicado este porcentaje como criterio metodológico. En consecuencia, los datos reportados en esta tabla se consideran estimados (100 %).

Nota metodològica:

Les dades de residus corresponents als actius en explotació han estat estimades, atès que la seva gestió es realitza a través de sistemes municipals de recollida i el Grup no disposa de medició directa a nivell d'actiu.

Per a estimar el destí dels residus, s'ha pres com a referència l'objectiu mínim de valorització del 70% establert en la normativa europea i espanyola aplicable als residus de construcció i demolició, en particular la Directiva 2008/98/CE i el Reial Decret 105/2008.

Atès que el Grup no disposa d'informació detallada sobre el tractament final realitzat pels gestors de residus, s'ha aplicat aquest percentatge com a criteri metodològic. En conseqüència, les dades reportades en aquesta taula es consideren estimades (100%).

Los datos correspondientes a la actividad de promoción y construcción se basan en certificados emitidos por gestores autorizados de residuos, por lo que no requieren estimaciones. Asimismo, aunque las tierras y piedras no peligrosas (código LER 170104) no están sujetas a un objetivo mínimo de valorización conforme a la normativa aplicable, el Grupo las incluye en la tabla a efectos de control, trazabilidad y transparencia.

Les dades corresponents a l'activitat de promoció i construcció es basen en certificats emesos per gestors autoritzats de residus, per la qual cosa no requereixen estimacions. Així mateix, tot i que les terres i pedres no peril·lores (codi LER 170104) no estan subjectes a un objectiu mínim de valorització conforme a la normativa aplicable, el Grup les inclou en la taula a efectes de control, traçabilitat i transparència.

Residuos generados en la actividad de promoción y construcción 2025					
Código LER	Descripción	Peso total de residuos generados (t)	% valorización	Peso de residuos valorizados (t)	Peso de residuos vertedero (t)
150101	Papel y carton	1,07	95%	1,02	0,05
170201	Maderas	20,52	95%	19,49	1,03
170101	Hormigón	87,85	95%	83,46	4,39
170107	Mezcla de petreos	887,09	80%	709,67	177,42
170802	Yesos	8,08	80%	6,46	1,62
170604	Materiales de aislamiento	1,13	0%		1,13
170904	Mezcla de construccion y demolicion	65,14	70%	45,60	19,54
		1.070,88	81%	865,70	205,18
170504	Tierras y piedras no peligrosas	6.842,65	100%	6.842,65	

Nota metodológica:

Los datos de residuos de la promoción se han obtenido a partir de certificados de gestión emitidos por gestores autorizados, conforme a la normativa vigente en materia de residuos de construcción y demolición.

La tasa de valorización se ha calculado a partir de los datos reales de tratamiento de cada tipología de residuo.

De acuerdo con la normativa aplicable (Directiva 2008/98/CE y Real Decreto 105/2008), las tierras y piedras no peligrosas (código LER 170104) no se incluyen en el cómputo del objetivo mínimo del 70 % de valorización, por lo que se presentan de forma separada.

La proporción de residuos estimada es del 0 %.

Nota metodològica:

Les dades de residus de la promoció s'han obtingut a partir de certificats de gestió emesos per gestors autoritzats, d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus de construcció i demolició.

La taxa de valorització s'ha calculat a partir de les dades reals de tractament de cada tipologia de residu.

D'acord amb la normativa aplicable (Directiva 2008/98/CE i Reial Decret 105/2008), les terres i pedres no perilloses (codi LER 170104) no s'inclouen en el còmput de l'objectiu mínim del 70% de valorització, per la qual cosa es presenten de forma separada.

La proporció de residus estimada és del 0%.

Análisis de la generación y gestión de residuos

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha reportado de forma diferenciada los residuos asociados a los activos en explotación y los derivados de la actividad de promoción inmobiliaria.

En el caso de los activos en explotación, los datos disponibles son limitados debido a que la gestión de los residuos se realiza a través de sistemas municipales, lo que ha requerido la aplicación de estimaciones metodológicas. En este contexto, los indicadores reportados reflejan principalmente una aproximación al destino de los residuos, basada en referencias normativas.

Por su parte, en la actividad de promoción, el Grupo dispone de información detallada procedente de gestores autorizados de residuos. En la promoción en curso en Montgat, se ha alcanzado una tasa de valorización del 81 % sobre los residuos sujetos a valorización, superando el objetivo mínimo establecido por la normativa aplicable.

Anàlisi de la generació i gestió de residus

Durant l'exercici 2025, el Grup ha reportat de forma diferenciada els residus associats als actius en explotació i els derivats de l'activitat de promoció immobiliària.

En el cas dels actius en explotació, les dades disponibles són limitades pel fet que la gestió dels residus es realitza a través de sistemes municipals, el que ha requerit l'aplicació d'estimacions metodològiques. En aquest context, els indicadors reportats reflecteixen principalment una aproximació al destí dels residus, basada en referències normatives.

Per la seva banda, en l'activitat de promoció, el Grup disposa d'informació detallada procedent de gestors autoritzats de residus. En la promoció en curs a Montgat, s'ha arribat a una taxa de valorització del 81% sobre els residus subjectes a valorització, superant l'objectiu mínim establert per la normativa aplicable.

Asimismo, el Grupo incluye de forma voluntaria las tierras y piedras no peligrosas en el informe, pese a no estar sujetas a objetivos de valorización, con el objetivo de reforzar la trazabilidad y transparencia en la gestión de residuos.

En conjunto, el enfoque adoptado refleja una mejora progresiva en la disponibilidad y calidad de la información, especialmente en el ámbito de la promoción, donde se dispone de datos verificables, frente a los activos en explotación, donde persisten limitaciones estructurales en el acceso a la información.

4.2 Social – Plantilla y comunidad (VSME B8–B10)

Enfoque general

El Grupo CEVASA integra la dimensión social en su modelo de gestión a través de la gestión responsable de su plantilla, la promoción de entornos de trabajo seguros y el desarrollo de iniciativas orientadas a fortalecer la comunidad en sus activos residenciales. Este enfoque se fundamenta en la propia naturaleza de la actividad del Grupo, centrada en la gestión y promoción de vivienda en régimen de alquiler asequible, constituyendo el acceso a la vivienda y la estabilidad residencial el principal eje de su contribución social.

El ejercicio 2025 constituye el primer año en el que la información social se estructura de forma sistemática conforme al estándar VSME, complementándose con los indicadores definidos por EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) como marco sectorial de referencia.

Així mateix, el Grup inclou de forma voluntària les terres i pedres no perilloses en l'informe, malgrat no estar subjectes a objectius de valorització, amb l'objectiu de reforçar la traçabilitat i transparència en la gestió de residus.

En conjunt, l'enfocament adoptat reflecteix una millora progressiva en la disponibilitat i qualitat de la informació, especialment en l'àmbit de la promoció, on es disposa de dades verificables, enfront dels actius en explotació, on persisteixen limitacions estructurals en l'accés a la informació.

Social - plantilla i comunitat (VSME B8-B10)

Enfocament general

El grup CEVASA integra la dimensió social en el seu model de gestió a través de la gestió responsable de la plantilla, la promoció d'entorns de treball segurs i el desenvolupament d'iniciatives orientades a enfortir la comunitat en els seus actius residencials. Aquest enfocament es fonamenta en la pròpia naturalesa de l'activitat del Grup, centrada en la gestió i promoció d'habitatge en règim de lloguer assequible, i l'accés a l'habitatge i l'estabilitat residencial constitueixen el principal eix de la seva contribució social.

L'exercici 2025 és el primer any en què la informació social s'estructura de forma sistemàtica d'acord amb l'estàndard VSME, complementat amb els indicadors definits per les EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) com a marc sectorial de referència.



Plantilla, diversidad y estructura (VSME B8)

A cierre del ejercicio 2025, la plantilla del Grupo asciende a 72 empleados (70 en 2024), manteniéndose un modelo de empleo estable y con alta continuidad.

La distribución de la plantilla refleja una presencia equilibrada de hombres y mujeres a nivel agregado (48% hombres y 53% mujeres en 2025), si bien se observan diferencias por categorías profesionales:

- En el Consejo de Administración se mantiene una composición paritaria (50% hombres y 50% mujeres).
- En la alta dirección no existe representación femenina en el ejercicio.
- En los niveles técnicos y administrativos predomina la presencia femenina.
- En las funciones operativas (conserjería y mantenimiento) la distribución es más equilibrada, con ligera mayoría femenina en 2025.

El Grupo dispone de un Plan de Igualdad formalizado e inscrito en el Registro y Depósito de Convenios Colectivos, Acuerdos Colectivos de Trabajo y Planes de Igualdad (REGCON), así como de una política de igualdad y no discriminación y un protocolo de prevención y actuación frente al acoso.

Estos instrumentos configuran el marco de gestión de la diversidad, la igualdad de oportunidades y las condiciones laborales del Grupo.

Remuneración y equidad (VSME B10)

El Grupo realiza un seguimiento de la equidad retributiva a través del análisis de ratios de remuneración por nivel profesional.

En el ejercicio 2025, el Grupo dispone de información detallada sobre la brecha salarial por categorías profesionales, lo que permite un análisis más preciso de la equidad retributiva.

En las categorías de Directores técnicos y responsables de departamento, Técnicos titulados, gestores y administrativos y otros (conserjes y mantenimiento),

Plantilla, diversitat i estructura (VSME B8)

A tancament de l'exercici 2025, la plantilla del Grup ascendeix a 72 empleats (70 el 2024), mantenint-se un model d'ocupació estable i amb alta continuïtat.

La distribució de la plantilla reflecteix una presència equilibrada d'homes i dones a nivell agregat (48% homes i 53% dones el 2025), si bé s'observen diferències per categories professionals:

- En el Consell d'Administració es manté una composició paritària (50% homes i 50% dones).
- En l'alta direcció no hi ha representació femenina durant l'exercici.
- En els nivells tècnics i administratius predomina la presència femenina.
- En les funcions operatives (consergeria i manteniment) la distribució és més equilibrada, amb lleugera majoria femenina el 2025.

El Grup disposa d'un Pla d'igualtat formalitzat i inscrit en el Registre i dipòsit de convenis col·lectius, acords col·lectius de treball i plans d'igualtat (REGCON), així com d'una política d'igualtat i no discriminació i un protocol de prevenció i actuació davant de l'assetjament.

Aquests instruments configuren el marc de gestió de la diversitat, la igualtat d'oportunitats i les condicions laborals del Grup.

Remuneració i equitat (VSME B10)

El Grup realitza un seguiment de l'equitat retributiva a través de l'anàlisi de ràtios de remuneració per nivell professional.

En l'exercici 2025, el Grup disposa d'informació detallada sobre la bretxa salarial per categories professionals, cosa que permet una anàlisi més precisa de l'equitat retributiva.

En les categories de directors tècnics i responsables de departament, tècnics titulats, gestors i administratius i altres (consergeria i manteniment),

los ratios de remuneración entre hombres y mujeres se sitúan en 0,89, 1,86 y 1,47 respectivamente en 2025 (1,06, 1,11 y 1,36 en 2024), reflejando desviaciones relevantes en determinados niveles que han sido objeto de identificación en el presente ejercicio y serán analizadas en mayor detalle.

No se reporta el ratio de remuneración en alta dirección debido a la ausencia de mujeres en dicho nivel durante el ejercicio, lo que impide la obtención de un indicador comparable.

El Grupo ha iniciado el análisis estructurado de la brecha salarial, con el objetivo de mejorar la trazabilidad, la calidad del dato y su interpretación en futuros ejercicios.

La gestión de las condiciones laborales se articula asimismo mediante la existencia de representación legal de las personas trabajadoras y comité de empresa, que canalizan el diálogo social dentro del Grupo.

Formación y desarrollo (VSME B10)

El Grupo promueve el desarrollo profesional de su plantilla mediante acciones formativas adaptadas a las necesidades de cada puesto.

En 2025, el promedio de horas de formación por empleado se sitúa en 24 horas (23 horas en 2024).

Asimismo, el Grupo realiza evaluaciones de desempeño en determinados niveles organizativos, con una cobertura del 14% del total de la plantilla. Esta cobertura es completa en los niveles de dirección y parcial en el resto de categorías.

El Grupo no dispone en el ejercicio 2025 del desglose de horas de formación por categoría profesional conforme a la métrica EPRA, si bien se prevé su incorporación progresiva en futuros ejercicios.

El sistema de formación se integra dentro de un enfoque estructurado de gestión del talento, alineado con las necesidades operativas del Grupo y con la continuidad de su modelo de gestión a largo plazo.

Seguridad y salud en el trabajo (VSME B9)

El Grupo CEVASA mantiene un compromiso activo con la seguridad y la salud de las personas trabajadoras, orientado a la prevención de riesgos laborales y al cumplimiento de la normativa aplicable.

El modelo de gestión se articula mediante la colaboración con un servicio de prevención de riesgos laborales externo y la planificación anual de actividades preventivas en

les ràtios de remuneració entre homes i dones se situen en 0,89, 1,86 i 1,47 respectivament el 2025 (1,06, 1,11 i 1,36 el 2024), reflectint desviacions rellevants en determinats nivells que han estat objecte d'identificació en aquest exercici i seran analitzades més al detall.

No s'informa de la ràtio de remuneració en alta direcció a causa de l'absència de dones en aquest nivell durant l'exercici, el que impedeix l'obtenció d'un indicador comparable.

El Grup ha iniciat l'anàlisi estructurada de la bretxa salarial, amb l'objectiu de millorar la traçabilitat, la qualitat de la dada i la seva interpretació en futurs exercicis.

La gestió de les condicions laborals s'articula així mateix mitjançant l'existència de representació legal de les persones treballadores i comitè d'empresa, que canalitzen el diàleg social dins del Grup.

Formació i desenvolupament (VSME B10)

El Grup promou el desenvolupament professional de la seva plantilla mitjançant accions formatives adaptades a les necessitats de cada lloc de treball.

El 2025, la mitjana d'hores de formació per empleat se situa en 24 hores (23 hores el 2024).

Així mateix, el Grup realitza avaluacions de rendiment en determinats nivells organitzatius, amb una cobertura del 14% del total de la plantilla. Aquesta cobertura és completa en els nivells de direcció i parcial a la resta de categories.

El Grup no disposa en l'exercici 2025 del desglossament d'hores de formació per categoria professional d'acord amb la mètrica EPRA, tot i que es preveu la seva incorporació progressiva en futurs exercicis.

El sistema de formació s'integra dins d'un enfocament estructurat de gestió del talent, alineat amb les necessitats operatives del Grup i amb la continuïtat del seu model de gestió a llarg termini.

Seguretat i salut en el treball (VSME B9)

El grup CEVASA manté un compromís actiu amb la seguretat i la salut de les persones que hi treballen, orientat a la prevenció de riscos laborals i al compliment de la normativa aplicable.

El model de gestió s'articula mitjançant la col·laboració amb un servei de prevenció de riscos laborals extern i la planificació anual d'activitats preventives en coordinació

coordinación con los responsables internos del Grupo, abarcando la totalidad de los centros de trabajo.

Durante el ejercicio, las actuaciones en materia de seguridad y salud han incluido, entre otras:

- La realización de formaciones obligatorias en prevención de riesgos laborales adaptadas a cada puesto de trabajo, así como acciones de refuerzo durante el ejercicio.
- La impartición de formaciones específicas en materia de extinción de incendios dirigidas al personal de conserjería y formación en trabajos en altura para el personal de mantenimiento.
- La implantación y desarrollo de procedimientos de coordinación de actividades empresariales (CAE), reforzando el control de las intervenciones realizadas por terceros en los activos del Grupo.
- La realización de evaluaciones técnicas de riesgos laborales y simulacros de emergencia en determinados centros de trabajo.

El Grupo no ha registrado accidentes mortales en los ejercicios 2024 ni 2025.

En el ejercicio 2025, el Grupo no dispone todavía de un sistema estructurado de medición de indicadores cuantitativos conforme a las métricas EPRA (índices de frecuencia, gravedad o absentismo). Durante el ejercicio se ha iniciado el proceso de definición e implantación de dicho sistema.

Comunidad y relación con los inquilinos (VSME B2+C2)

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha impulsado iniciativas orientadas a fomentar la interacción y cohesión entre los usuarios de sus activos residenciales, mediante la implantación de soluciones como el "Armario de servicios" (Smart Point) y el "Armario de cosas" (BAX).

A cierre del ejercicio, estas iniciativas están presentes en 10 de las 17 comunidades residenciales, lo que representa un 59% de los activos residenciales gestionados.

Este indicador se calcula como el porcentaje de activos residenciales con implantación de iniciativas comunitarias sobre el total del portfolio residencial del Grupo.

Adicionalmente, el Grupo mantiene un compromiso continuado con el entorno a través de la asignación anual del 0,7% del resultado neto (EPRA Earnings) a iniciativas sociales, orientadas principalmente al apoyo de entidades vinculadas a la infancia, la inclusión social y el acceso a la vivienda.

amb els responsables interns del Grup per a la totalitat dels centres de treball.

Durant l'exercici, les actuacions en matèria de seguretat i salut han inclòs, entre d'altres:

- la realització de formacions obligatòries en prevenció de riscos laborals adaptades a cada lloc de treball, així com accions de reforç durant l'exercici;
- la impartició de formacions específiques en matèria d'extinció d'incendis dirigides al personal de consergeria i formació en treballs en altura per al personal de manteniment;
- la implantació i desenvolupament de procediments de coordinació d'activitats empresarials (CAE), reforçant el control de les intervencions realitzades per tercers en els actius del Grup;
- la realització d'avaluacions tècniques de riscos laborals i simulacres d'emergència en determinats centres de treball.

El Grup no ha registrat accidents mortals en els exercicis 2024 ni 2025.

En l'exercici 2025, el Grup no disposa encara d'un sistema estructurat de medició d'indicadors quantitatius d'acord amb les mètriques EPRA (índexs de freqüència, gravetat o absentisme). Durant l'exercici s'ha iniciat el procés de definició i implantació d'aquest sistema.

Comunitat i relació amb els inquilins (VSME B2 + C2)

Durant l'exercici 2025, el Grup ha impulsat iniciatives orientades a fomentar la interacció i cohesió entre els usuaris dels seus actius residencials mitjançant la implantació de solucions com l'"Armari de serveis" (Smart Point) i l'"Armari de coses" (BAX).

A tancament de l'exercici, aquestes iniciatives estan presents a 10 de les 17 comunitats residencials, fet que representa un 59% dels actius residencials gestionats.

Aquest indicador es calcula com el percentatge d'actius residencials amb implantació d'iniciatives comunitàries sobre el total de la cartera residencial del Grup.

Adicionalment, el Grup manté un compromís continuat amb l'entorn a través de l'assignació anual del 0,7% del resultat net (EPRA Earnings) a iniciatives socials, orientades principalment al suport d'entitats vinculades a la infància, la inclusió social i l'accés a l'habitatge.

EPRA Sustainability Performance Measures (Social)					
				GRUPO CEVASA	
Impact area	EPRA Code	Indicator/ Unidad de medida	Category	2024	2025
Diversidad de género	Diversity-Emp	% de empleados	Proporción de empleados hombres y mujeres	H 53%	47%
				M 47%	53%
			Consejo de Administración	H 50%	50%
				M 50%	50%
			Directores Generales o de Area	H 100%	100%
				M 0%	0%
			Directores técnicos y responsables de departamento	H 71%	71%
				M 29%	29%
			Técnicos titulados, gestores y administrativos	H 29%	29%
				M 71%	71%
			Otros (conserges y mantenimiento)	H 54%	44%
				M 46%	56%
Remuneración por género	Diversity-Pay	Ratio de remuneración masculina y femenina por nivel	Alta Direccion (1)	n/a	n/a
			Directores técnicos y responsables de departamento	1,06	0,89
			Técnicos titulados, gestores y administrativos	1,11	1,86
			Otros (conserges y mantenimiento)	1,36	1,47
Formación y desarrollo	Emp-Training	Promedio de horas de formación por empleado (h)	Horas medias por trabajador	23	27
		Promedio de horas de formación por nivel (h) (2)	Directores Generales o de Area	n/a	n/a
			Directores técnicos y responsables de departamento	n/a	n/a
			Técnicos titulados, gestores y administrativos	n/a	n/a
			Otros (conserges y mantenimiento)	n/a	n/a

Nota metodológica:
1-Diversity-Pay: No se reporta el ratio de remuneración por género en Alta Dirección debido a la ausencia de representación femenina en dicho nivel durante el ejercicio, lo que impide el cálculo de un indicador comparable.

2- Emp-Training: No se reportan datos para estas categorías debido a la ausencia de personal femenino en alguno de dichos niveles durante el ejercicio, lo que impide el cálculo de un indicador comparable.

Nota metodològica:
1- Diversity-Pay: No es reporta la ràtio de remuneració per gènere en Alta direcció per l'absència de representació femenina en aquest nivell durant l'exercici, la qual cosa impedeix el càlcul d'un indicador comparable.

2- Emp-Training: No es reporten dades per a aquestes categories per l'absència de personal femení en algun d'aquests nivells durant l'exercici, la qual cosa impedeix el càlcul d'un indicador comparable

EPRA Sustainability Performance Measures (Social)					
				GRUPO CEVASA	
Impact area	EPRA Code	Indicator/ Unidad de medida	Category	2024	2025
Evolución de desempeño	Emp-Dev	Empleados que reciben evaluaciones de desempeño por nivel (%)	Total de la plantilla	16%	15%
		Empleados que reciben evaluaciones de desempeño por nivel (%)	Directores Generales o de Area	100%	100%
			Directores técnicos y responsables de dep.	43%	43%
			Técnicos titulados, gestores y administrativos	18%	18%
			Otros (conserges y mantenimiento)	0%	0%
Nuevas contrataciones y rotación	Emp-Turnover	Numero de empleados	Total plantilla	70	72
			Total nuevas contrataciones	n/a	4
			Total salidas /rotaciones	n/a	2
		%	Ratio nuevas contrataciones (%)	n/a	6%
			Ratio salidas rotaciones (%)	n/a	3%
Seguridad y salud	H&S-Emp	Índice de frecuencia	Empreado directos	n/a	n/a
		Índice de días perdidos	Empreado directos	n/a	n/a
		Índice de absentismo (días t)	Empreado directos	n/a	n/a
		Tasa de gravedad de accidentes (días t)	Empreado directos	n/a	n/a
		Número de accidentes mortales	Empreado directos	0	0
	H&S-Asset ⁸	% activos	Evaluación de impacto de seguridad y salud	n/a	n/a
	H&S-Comp	Número total de activos	Número de incumplimientos	n/a	n/a
Comunidad	Comty-Eng (4)	% de los activos	Participación comunitaria, evaluaciones de impacto y programas de desarrollo	0	59%

Nota metodológica:
 3- H&S: El Grupo no dispone en el ejercicio 2025 de un sistema estructurado de reporte de indicadores cuantitativos conforme a las métricas EPRA (índices de frecuencia, gravedad, absentismo). Durante el ejercicio se ha iniciado el proceso de definición e implantación de dicho sistema.
 4- Comty-Eng: El indicador se calcula como el porcentaje de activos residenciales en los que se han implementado iniciativas de participación comunitaria y economía colaborativa (Smart Point y BAX) sobre el total de activos residenciales bajo gestión del Grupo.

Nota metodològica:
 3- H&S: El Grup no disposa en l'exercici 2025 d'un sistema estructurat d'informe d'indicadors quantitatius d'acord amb les mètriques EPRA (índexs de freqüència, gravetat, absentisme). Durant l'exercici s'ha iniciat el procés de definició i implantació d'aquest sistema.
 4- Comty-Eng: L'indicador es calcula com el percentatge d'actius residencials en què s'han implementat iniciatives de participació comunitària i economia col·laborativa (Smart Point i BAX) sobre el total d'actius residencials sota gestió del Grup.

4.3 Gobernanza (VSME B11)

Estructura de gobierno corporativo

El Grupo CEVASA cuenta con un modelo de gobierno corporativo basado en un Consejo de Administración y diversas comisiones especializadas, que supervisan la estrategia, la gestión de riesgos y el desempeño de la compañía, incluyendo la supervisión de la información no financiera y los aspectos ESG.

La estructura de gobernanza de la sostenibilidad, así como las funciones específicas de los distintos órganos en materia ESG, se describen en el apartado 3.1.

A cierre del ejercicio 2025, el Consejo de Administración está compuesto por ocho miembros, que representan una combinación de perfiles ejecutivos, dominicales e independientes, lo que contribuye a una adecuada diversidad de experiencia profesional en ámbitos como el sector inmobiliario, financiero, académico y de gestión empresarial.

La composición del Consejo es la siguiente:

- 1 Consejero Ejecutivo, que ejerce las funciones de Consejero Delegado.
- 4 Consejeros Dominicales, en representación de accionistas significativos del Grupo.
- 2 Consejeras Independientes, con experiencia relevante en los ámbitos académico, financiero y empresarial.
- 1 Consejera Externa.

La Presidencia del Consejo corresponde a la consejera externa. El Consejo cuenta además con un Secretario y una Vicesecretaria no consejeros, responsables del asesoramiento jurídico y del correcto funcionamiento del órgano.

La composición del Consejo presenta una representación equilibrada de género, con 4 mujeres y 4 hombres, lo que supone un 50 % de representación femenina en el órgano de gobierno, en línea con las recomendaciones de buen gobierno en materia de diversidad.

Governança (VSME B11)

Estructura de govern corporatiu

El Grup CEVASA compta amb un model de govern corporatiu basat en un Consell d'Administració i diverses comissions especialitzades, que supervisen l'estratègia, la gestió de riscos i el rendiment de la companyia, incloent la supervisió de la informació no financera i els aspectes ESG.

L'estructura de governança de la sostenibilitat, així com les funcions específiques dels diferents òrgans en matèria d'ESG, es descriuen en l'apartat 3.1.

A tancament de l'exercici 2025, el Consell d'Administració està compost per vuit membres, que representen una combinació de perfils executius, dominicals i independents, la qual cosa contribueix a una adequada diversitat d'experiència professional en àmbits com el sector immobiliari, financer, acadèmic i de gestió empresarial.

La composició del Consell és la següent:

- 1 Conseller Executiu, que exerceix les funcions de Conseller delegat.
- 4 Consellers Dominicals, en representació d'accionistes significatius del Grup.
- 2 Conselleres Independents, amb experiència rellevant en els àmbits acadèmic, financer i empresarial.
- 1 Consellera Externa.

La Presidència del Consell correspon a la consellera externa. El Consell compta a més amb un secretari i una vicesecretària no consellers, responsables de l'assessorament jurídic i del correcte funcionament de l'òrgan.

La composició del Consell presenta una representació equilibrada de gènere, amb 4 dones i 4 homes, el que suposa un 50% de representació femenina en l'òrgan de govern, en línia amb les recomanacions de bon govern en matèria de diversitat.

Comisiones del Consejo

Para reforzar el funcionamiento del Consejo, el Grupo dispone de diversas comisiones especializadas. Estas comisiones forman parte del sistema de gobernanza descrito en el apartado 3.1, donde se detallan sus funciones en materia de sostenibilidad, control interno y gestión de riesgos.

Las principales comisiones del Consejo son:

- Comisión de Auditoría
- Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- Comisión de Sostenibilidad

La Comisión de Auditoría actúa como órgano de supervisión del sistema de control interno y gestión de riesgos, incluyendo la dependencia del Comité de Riesgos.

En este sentido, la Comisión de Auditoría integra funciones de supervisión equivalentes a compliance, en coordinación con el Comité de Riesgos, reforzando el modelo de control interno del Grupo.

La Comisión de Sostenibilidad ejerce funciones específicas de seguimiento de los aspectos ESG, incluyendo la supervisión de la información no financiera y la evolución del marco regulatorio aplicable.

Una de las consejeras independientes del Consejo, miembro de la Comisión de Sostenibilidad, cuenta con competencias profesionales en materia social y medioambiental.

El Comité de Riesgos, dependiente de la Comisión de Auditoría, actúa como órgano técnico de apoyo en la identificación, evaluación y seguimiento de los riesgos del Grupo, en línea con el modelo descrito en el apartado 3.1.

Comissions del Consell

Per a reforçar el funcionament del Consell, el Grup disposa de diverses comissions especialitzades. Aquestes comissions formen part del sistema de governança descrit en l'apartat 3.1, on es detallen les seves funcions en matèria de sostenibilitat, control intern i gestió de riscos.

Les principals comissions del Consell són:

- Comissió d'auditoria
- Comissió de nomenaments i retribucions
- Comissió de sostenibilitat

La Comissió d'auditoria actua com a òrgan de supervisió del sistema de control intern i gestió de riscos, incloent-hi la dependència del comitè de riscos.

En aquest sentit, la comissió d'auditoria integra funcions de supervisió equivalents a compliance, en coordinació amb el comitè de riscos, reforçant el model de control intern del Grup.

La comissió de sostenibilitat exerceix funcions específiques de seguiment dels aspectes ESG, incloent-hi la supervisió de la informació no financera i l'evolució del marc regulador aplicable.

Una de les conselleres independents del Consell, membre de la comissió de sostenibilitat, compta amb competències professionals en matèria social i mediambiental.

El comitè de riscos, dependent de la comissió d'auditoria, actua com a òrgan tècnic de suport en la identificació, avaluació i seguiment dels riscos del Grup, en línia amb el model descrit en l'apartat 3.1.

Alta dirección

La gestión operativa del Grupo corresponde al Consejero Delegado y al equipo de Alta Dirección, que cuentan con una amplia trayectoria en el sector inmobiliario y financiero, y son responsables de la implementación de la estrategia aprobada por el Consejo, incluyendo los aspectos ESG.

El equipo directivo está compuesto principalmente por:

- Consejero Delegado
- Subdirector General y Director Financiero
- Director de Patrimonio

Este equipo dirige las principales áreas operativas del Grupo, incluyendo la gestión del patrimonio inmobiliario, el desarrollo de proyectos, la gestión financiera y las relaciones institucionales, asegurando la ejecución de las políticas corporativas definidas por el Consejo.

La función de ESG, incorporada durante el ejercicio 2025, actúa como elemento de coordinación transversal entre las distintas áreas operativas y los órganos de gobierno, en línea con el modelo descrito en el apartado 3.1.

Alta direcció

La gestió operativa del Grup correspon al conseller delegat i a l'equip d'alta direcció, que compten amb una àmplia trajectòria en el sector immobiliari i financer, i són responsables de la implementació de l'estratègia aprovada pel Consell, incloent-hi els aspectes ESG.

L'equip directiu està compost principalment per:

- Conseller Delegat
- Sotsdirector General i Director Financer
- Director de Patrimoni

Aquest equip dirigeix les principals àrees operatives del Grup, incloent-hi la gestió del patrimoni immobiliari, el desenvolupament de projectes, la gestió financer i les relacions institucionals, assegurant l'execució de les polítiques corporatives definides pel Consell.

La funció d'ESG, incorporada durant l'exercici 2025, actua com a element de coordinació transversal entre les diferents àrees operatives i els òrgans de govern, en línia amb el model descrit en l'apartat 3.1.



Selección de consejeros

La selección y nombramiento de los miembros del Consejo de Administración se realiza conforme a los Estatutos Sociales y a la normativa societaria aplicable.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones analiza y selecciona los candidatos idóneos en base a su calificación y experiencia y eleva sus propuestas al Consejo, que a su vez los somete a la Junta General de Accionistas.

Gestión de conflictos de interés

Los miembros del Consejo de Administración deben comunicar cualquier situación potencial de conflicto de interés, conforme a lo previsto en la normativa societaria aplicable y en los Estatutos Sociales del Grupo.

En caso de que exista una situación de conflicto de interés, el consejero afectado se abstiene de participar en la deliberación y votación del asunto correspondiente, garantizando así la adecuada independencia en la toma de decisiones, en línea con las buenas prácticas de gobierno corporativo.

Indicadores de gobernanza (EPRA sBPR)

La siguiente tabla presenta los principales indicadores de gobernanza relativos a la composición del Consejo de Administración, elaborados conforme a las métricas definidas por las EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR).

Estos indicadores permiten analizar la estructura del órgano de gobierno, la diversidad de género, la permanencia media de los consejeros y la presencia de miembros con competencias relacionadas con aspectos sociales y medioambientales.

La permanencia media de los consejeros refleja la estabilidad del órgano de gobierno y la continuidad en la supervisión estratégica del Grupo.

El Consejo de Administración supervisa la integración progresiva de criterios ambientales, sociales y de gobernanza en la estrategia del Grupo, a través de la Comisión de Sostenibilidad y del seguimiento de los indicadores ESG incluidos en el presente informe.

Selecció de consellers

La selecció i nomenament dels membres del Consell d'Administració es realitza d'acord amb els estatuts socials i de la normativa societària aplicable.

La comissió de nomenaments i retribucions analitza i selecciona els candidats idonis sobre la base de la seva qualificació i experiència i eleva les seves propostes al Consell, que al seu torn els sotmet a la junta general d'accionistes.

Gestió de conflictes d'interès

Els membres del Consell d'Administració han de comunicar qualsevol situació potencial de conflicte d'interès, d'acord amb el previst en la normativa societària aplicable i en els estatuts socials del Grup.

En cas que hi hagi una situació de conflicte d'interès, el conseller afectat s'absté de participar en la deliberació i votació de l'assumpte corresponent, garantint així l'adequada independència en la presa de decisions, en línia amb les bones pràctiques de govern corporatiu.

Indicadors de governança (EPRA sBPR)

La següent taula presenta els principals indicadors de governança relatius a la composició del Consell d'Administració, elaborats d'acord amb les mètriques definides per les EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR).

Aquests indicadors permeten analitzar l'estructura de l'òrgan de govern, la diversitat de gènere, la permanència mitjana dels consellers i la presència de membres amb competències relacionades amb aspectes socials i mediambientals.

La permanència mitjana dels consellers reflecteix l'estabilitat de l'òrgan de govern i la continuïtat en la supervisió estratègica del Grup.

El Consell d'Administració supervisa la integració progressiva de criteris ambientals, socials i de governança en l'estratègia del Grup, a través de la Comissió de Sostenibilitat i del seguiment dels indicadors ESG inclosos en el present informe.

Los indicadores se han elaborado considerando el perímetro organizativo del Grupo definido en el presente informe, en coherencia con el perímetro del Informe Financiero Consolidado, conforme a las recomendaciones generales de EPRA (Overarching Recommendations).

La aplicación combinada de ambos marcos permite estructurar de forma progresiva la medición del desempeño ambiental, social y de gobernanza del Grupo, proporcionando información comparable y relevante sobre la gestión del parque inmobiliario en explotación y sobre la estructura de gobierno corporativo de la compañía.

Este enfoque constituye asimismo un primer paso en el proceso de fortalecimiento de los sistemas de recopilación y análisis de datos ESG del Grupo, con el objetivo de avanzar progresivamente hacia marcos de reporte de sostenibilidad cada vez más armonizados a nivel europeo, en línea con la evolución del marco regulatorio asociado a la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

El ejercicio 2025 constituye el primer año de aplicación sistematizada de los estándares VSME y de las métricas EPRA sBPR en el Grupo. En este contexto, determinados indicadores se encuentran en fase de desarrollo o presentan limitaciones en su disponibilidad o nivel de desglose, por lo que su alcance y precisión se ampliarán progresivamente en ejercicios futuros, en línea con la mejora de los sistemas internos de reporte y control.

Cuando no ha sido posible disponer de información completa para determinados indicadores, estos se han marcado como "N/A – primer año de reporte" o "N/A – dato no disponible", indicando las limitaciones existentes y el plan de mejora asociado.

Els indicadors s'han elaborat considerant el perímetre organitzatiu del Grup definit en el present informe, en coherència amb el perímetre de l'informe financer consolidat, d'acord amb les recomanacions generals de l'EPRA (Overarching Recommendations).

L'aplicació combinada de tots dos marcs permet estructurar de forma progressiva la medició del rendiment ambiental, social i de governança del Grup, proporcionant informació comparable i rellevant sobre la gestió del parc immobiliari en explotació i sobre l'estructura de govern corporatiu de la companyia.

Aquest enfocament constitueix així mateix un primer pas en el procés d'enfortiment dels sistemes de recopilació i anàlisi de dades ESG del Grup, amb l'objectiu d'avançar progressivament cap a marcs de report de sostenibilitat cada vegada més harmonitzats a nivell europeu, en línia amb l'evolució del marc regulador associat a la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

L'exercici 2025 constitueix el primer any d'aplicació sistematitzada dels estàndards VSME i de les mètriques EPRA sBPR en el Grup. En aquest context, determinats indicadors es troben en fase de desenvolupament o presenten limitacions en la disponibilitat o el nivell de desglossament, per la qual cosa l'abast i la precisió s'ampliaran progressivament en exercicis futurs, en línia amb la millora dels sistemes interns d'informe i control.

Quan no ha estat possible disposar d'informació completa per a determinats indicadors, aquests s'han marcat com "N/A - primer any d'informe" o "N/A - dada no disponible", indicant les limitacions existents i el pla de millora associat.

EPRA Sustainability Performance Measures (Governance) / Area de impacto Consejo de Administración				
EPRA Sustainability Performance Measures (Governance) Area de impacto: Consejo de Administración.			GRUPO CEVASA	
EPRA Code	Indicator/ Unidad de medida	Category	2024	2025
Gov-Board	Composición del Consejo de Administración (Número total)	Número total de consejeros ejecutivos	H 1	1
			M 0	0
		Número total de consejeros dominicales	H 3	3
			M 1	1
		Número total de consejeros independientes	H 0	0
			M 2	2
		Número total de consejeros externos	H 0	0
			M 1	1
		Permanencia media	H 10,75	11,75
			M 6,75	7,75
		Miembros independientes de los órganos de gobierno con competencias relacionadas con aspectos sociales y medioambientales	M 1	1
Gov-Selecc	Proporción (%)	Total de independientes con competencias relacionadas con aspectos sociales y medioambientales	M 50%	50%
	Proceso nombramientos del Consejo de Administración	La selección y nombramiento de los miembros del Consejo de Administración se realiza conforme a los Estatutos Sociales y a la normativa societaria aplicable. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones analiza y selecciona los candidatos idóneos en base a su calificación y experiencia y eleva sus propuestas al Consejo, que a su vez los somete a la Junta General de Accionistas.		
Gov-COI	Conflicots de interés	Los miembros del Consejo de Administración deben comunicar cualquier situación potencial de conflicto de interés conforme a la normativa societaria aplicable. En caso de conflicto, el consejero afectado se abstiene de participar en la deliberación y votación del asunto correspondiente.		

5 Índice de correspondencia de estándares

(VSME-EPRA sBPR)

Con el objetivo de facilitar la localización de la información reportada conforme a los marcos de referencia utilizados a continuación, se presenta el índice de correspondencia entre los indicadores del estándar Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs (VSME) y las métricas sectoriales definidas por las EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR).

Índex de correspondència d'estàndards

(VSME-EPRA sBPR)

Amb l'objectiu de facilitar la localització de la informació reportada d'acord amb els marcs de referència utilitzats a continuació, es presenta l'índex de correspondència entre els indicadors de l'estàndard Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs (VSME) i les mètriques sectorials definides per les EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR).



VSME	Tipo	Requisito	Sección	Correspondencia EPRA	Observaciones
B1	Basic	Base de preparación del informe	1.1–1.4	Overarching Recommendations	Incluye criterios metodológicos, LfL y enfoque landlord
B1	Basic	Perímetro organizativo 1.2		Overarching Recommendations	Coherente con el perímetro financiero consolidado
B1	Basic	Horizonte temporal	1.3		Ejercicio 2025 definido como baseline VSME
C1	Comp	Modelo de negocio	2.1–2.3		Actividad patrimonialista y promoción inmobiliaria
B2	Basic	Políticas ESG	3.2		Políticas parcialmente formalizadas
B2	Basic	Gestión de riesgos ESG 3.2			Enfoque cualitativo en fase de desarrollo
C2	Comp	Estrategia ESG	3.1–3.4		Enfoque de objetivos cuantificados y estratégicos en desarrollo
B3	Basic	Energía	4.1	Elec-Abs / Fuels-Abs	Datos bajo control del propietario (landlord)
B3	Basic	Emisiones GEI	4.1	GHG-Abs / GHG-Int	Alcance emisiones GEI 1 y 2
B4	Basic	Contaminación	N/A		Aspecto no identificado; no se dispone de métricas específicas. Se prevé evaluación en futuros ejercicios
B6	Basic	Agua	4.1	Water-Abs	Cobertura parcial del dato
B7	Basic	Biodiversidad	3.3		Iniciativas puntuales (p.ej. Falcones); sin indicadores cuantitativos
B7	Basic	Residuos	4.1	Waste-Abs	Información en proceso de desarrollo
B3	Basic	Certificaciones energéticas	4.1	Certifications	EPC conforme a metodología EPRA (cobertura landlord)
B8	Basic	Composición de la plantilla	4.2	Diversity-Emp	Desglose por categorías profesionales
B8	Basic	Diversidad de género	4.2	Diversity-Emp	Incluye Consejo y niveles organizativos
B8	Basic	Estructura de dirección 4.2		Diversity-Emp	Sin representación femenina en alta dirección
B10	Basic	Equidad retributiva	4.2	Diversity-Pay	Ratios disponibles por categoría profesional
B10	Basic	Brecha salarial	4.2		Análisis en proceso de desarrollo
B10	Basic	Formación	4.2	Emp-Training	Disponible promedio por empleado
B10	Basic	Formación por categoría	4.2	Emp-Training	No disponible en el ejercicio 2025
B10	Basic	Evaluación del desempeño	4.2	Emp-Dev	Cobertura parcial de la plantilla
B9	Basic	Gestión de PRL	4.2		Sistema preventivo implantado mediante servicio externo
B9	Basic	Accidentes laborales	4.2	H&S-Emp	Sin accidentes mortales en 2024 y 2025
B9	Basic	Indicadores de frec. y gravedad	4.2	H&S-Emp	Sistema de medición en desarrollo
B9	Basic	Absentismo	4.2	H&S-Emp	No disponible en el ejercicio 2025
B2	Basic	Impacto en la comunidad	4.2.5	Comty-Eng	Cobertura del 59% de activos residenciales
B2	Basic	Programas comunitarios	4.2.5	Comty-Eng	Iniciativas Smart Point y BAX
B2	Basic	Evaluación de impacto social	4.2.5	Comty-Eng	No se dispone de medición cuantitativa del impacto
B11	Basic	Estructura de gobierno	4.3		Supervisión por órganos de gobierno
B11	Basic	Control interno y cumplimiento	4.3		Marco en proceso de formalización

Algunos indicadores VSME no cuentan con una métrica equivalente directa en EPRA, por lo que se reportan mediante información cualitativa en las secciones correspondientes del informe.

Alguns indicadors VSME no compten amb una mètrica equivalent directa en l'EPRA, de manera que es reporten mitjançant informació qualitativa en les seccions corresponents de l'informe.



2025 INFORME ANUAL RESUMIDO

BALANCES
DE SITUACIÓN

BALANÇOS
DE SITUACIÓ



BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

ACTIVO	Miles de Euros	
	TOTAL GENERAL	
	31.12.25	31.12.24
A) ACTIVOS NO CORRIENTES	586.178	564.813
AI. Activos intangibles	1.421	1.287
2. Concesiones	1.685	1.510
3. Aplicaciones informáticas	577	545
4. Amortización acumulada de activos intangibles	(841)	(768)
AI. Inmovilizado material	354	359
1. Solares	41	41
2. Construcciones, Instalaciones y Obras	1.451	1.436
3. Amortización acumulada de inmovilizado material	(1.138)	(1.118)
AI. Inversiones inmobiliarias	566.584	549.545
1.a) Inversiones inmobiliarias en alquiler u ofrecidas en alquiler	560.738	543.871
Solares	149.501	145.327
Construcciones	411.237	398.544
1.b) Inversiones inmobiliarias en construcción o en stock	5.846	5.674
AIV. Inversiones en empresas asociadas	10.760	5.923
1. Participaciones puestas en equivalencia	5.973	5.923
2. Créditos a terceros y otros activos financieros	4.787	
AV. Activos financieros no corrientes	5.271	5.592
1. Instrumentos financieros de patrimonio	350	350
2. Créditos a terceros y otros activos financieros	4.921	5.242
AVI. Activos por impuestos diferidos y créditos por pérdidas a compensar	1.788	2.107
1. Activos por impuestos diferidos y pérdidas a compensar	1.788	2.107
B) ACTIVOS CORRIENTES	36.358	40.285
BI. Existencias	25.187	24.577
A) Existencias inmobiliarias	25.090	24.480
1. Terrenos y solares y anticipos sobre terrenos y solares	12.735	12.802
2. Edificios en construcción	11.741	4.560
3. Edificios acabados	614	7.118
B) Existencias comerciales y otros aprovisionamientos	97	97
2. Otros aprovisionamientos	97	97
ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES (BII+BIII+BIV+BV+BVI+BVII+BX)	11.171	15.708
BII. Deudores	1.216	880
1. Clientes, neto de anticipos de clientes y provisiones por deterioro	399	129
2. Deudores	746	747
3. Personal		1
4. Administraciones públicas	71	3
BIII. Depósitos	51	51
BIV. Préstamos y deudores con intereses		
BV. Inversiones en empresas asociadas a C/P		1.739
1. Créditos a sociedades puestas en equivalencia		1.739
BVI. Inversiones financieras	4.278	1.724
1. Inversiones financieras disponibles para su negociación	4.159	1.724
2. Otros activos financieros	119	
BVII. Periodificaciones	116	
BX. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	5.510	11.314
1. Caja	8	2
2. Bancos	5.50	11.312
TOTAL ACTIVO	622.536	605.098

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS		Miles de Euros	
	TOTAL GENERAL		
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.25		31.12.24
PATRIMONIO NETO TOTAL = (A) + (B)	446.143		420.960
A) PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LA SOCIEDAD DOMINANTE	430.538		406.408
AI. Capital	6.976		6.976
1. Capital social	6.976		6.976
AII. Acciones propias de la sociedad dominante	(642)		(671)
AIII. Reservas de sociedades integradas por consolidación global	393.839		375.571
1. Reservas con disponibilidad limitada	11.904		11.577
2. Reservas disponibles y resultados pendientes de aplicación	125.144		119.387
3. Reservas primera aplicación criterio valor razonable NIIFs,	256.791		244.607
AIV. Resultado del ejercicio imputable a la sociedad dominante	29.630		23.626
AV. Reservas en sociedades asociadas	(41)		(41)
1. Reservas en sociedades consolidadas por el método de participación	(41)		(41)
AVI. Otros instrumentos de patrimonio neto	35		32
AVII. Ajustes por valoración de instrumentos financieros	61		235
2. Operaciones de cobertura	61		235
AVIII. Diferencias negativas de consolidación/combinación de negocios	680		680
B) INTERESES DE MINORITARIOS EN EL BALANCE CONSOLIDADO	15.605		14.552
C) INGRESOS DIFERIDOS	548		814
C1. Subvenciones de capital	331		585
C2. Subvenciones por préstamos subsidiados	217		229
PASIVO EXIGIBLE = (D)+(E)	175.845		183.324
D) PASIVOS NO CORRIENTES	156.136		166.721
DI. Préstamos y pasivos no corrientes	70.140		77.805
1. Deudas con entidades de crédito por préstamos a l/p	67.407		75.024
Valor nominal	80.436		88.912
Ajuste por valor razonable de los préstamos	(13.029)		(13.888)
2. Otros pasivos no corrientes	2.733		2.636
3. Pasivos por derivados financieros a largo plazo, instrumentos de cobertura			145
DII. Impuestos diferidos	83.706		86.854
DIII. Provisiones	1.194		655
DIV. Otros pasivos no corrientes	1.096		1.407
E) PASIVOS CORRIENTES	19.709		16.603
EI. Deudas con entidades de crédito	15.147		10.954
2. Por vencimientos a c/p de préstamos a l/p, liquidación de coberturas y utilización de líneas de crédito	15.147		10.954
EII. Provisiones a corto plazo	384		429
EIV. Deudas corrientes con Administraciones Públicas	451		1.689
1. Hacienda Pública	376		1.602
2. Organismos Seguridad Social	75		78
3. Otras Administraciones Públicas			9
EVI. Anticipos y depósitos de clientes (no fianzas)	1.403		315
EVII. Acreedores comerciales	1.766		2.715
1. Proveedores	1.059		1.047
2. Acreedores y efectos a pagar	707		1.668
EVIII. Otros acreedores corrientes	558		452
2. Acreedores por operaciones varias			-1
3. Remuneraciones pendientes de pago	558		453
EIX. Periodificaciones			49
TOTAL PASIVO	622.536		605.098

ESTADOS
DE RESULTADOS

ESTATS
DE RESULTATS

20
25 INFORME
ANUAL
RESUMIDO



ESTADOS DE RESULTADOS DE LOS EJERCICIOS 2025 Y 2024	Miles de Euros	
	TOTAL GENERAL	
	2025	2024
1) INGRESOS	33.321	39.580
1A) Ingresos por alquiler y explotación de edificios en propiedad o en concesión administrativa	23.375	20.873
1B) Ingresos por ventas de stocks inmobiliarios	7.785	16.596
a) Ingresos por ventas de edificios construidos y acabados	7.785	16.596
1C) Ingresos y ganancias por servicios a la propiedad inmobiliaria	148	151
a) Ingresos por prestación de servicios de gestión inmobiliaria	148	151
1E) Otros ingresos y resultados	2.013	1.960
b) Subvenciones de explotación	1.969	1.931
c) Ingresos por servicios diversos	44	29
2) GASTOS	(15.574)	(21.544)
2A) Gastos operativos	(4.750)	(4.587)
a) Compras de mercaderías	(10)	(5)
b) Variación de existencias de mercaderías	(1)	(2)
c) Reparaciones y conservación edificios en propiedad	(2.262)	(1.800)
d) Servicios de profesionales independientes	(776)	(1.123)
e) Primas de seguros	(288)	(244)
f) Servicios bancarios y similares	(34)	(92)
g) Suministros	(682)	(705)
h) Otros servicios	(697)	(616)
2B) Gastos de personal	(4.463)	(4.006)
a) Sueldos, salarios e indemnizaciones	(3.139)	(2.847)
b) Seguridad social a cargo de la empresa	(815)	(692)
c) Otros gastos sociales	(137)	(115)
d) Consejo de Administración y comités del mismo	(372)	(352)
2C) Otros gastos	(2.403)	(1.947)
a) Arrendamientos y cánones	(36)	(46)
b) Publicidad y comunicación	(221)	(74)
c) Otros tributos	(2.140)	(1.827)
d) Ajustes en la imposición directa o indirecta	(6)	
2D) Ingresos por recuperación de gastos	2.898	3.049
a) Ingresos por recuperación de gastos repercutibles	2.898	3.049
2E) Depreciación inmovilizado material	(21)	(19)
b) Dotación a la amortización de inmovilizado material	(21)	(19)
2F) Depreciación del inmovilizado intangible	(73)	(59)
a) Dotación a la amortización de inmovilizado intangible	(73)	(59)
2G) Impagados	(255)	(157)
a) Pérdidas de créditos comerciales incobrables	(114)	(212)
b) Dotación a la provisión por insolvencias de tráfico	(409)	(280)
c) Cancelación de la provisión por insolvencias de tráfico	268	335
2I) Coste de las existencias inmobiliarias vendidas y deterioros de valor de existencias	(6.507)	(13.817)
a) Coste de las ventas de los inmuebles o derechos vendidos	(6.511)	(13.814)
c) Variaciones de valor en existencias inmobiliarias	4	(3)
3) OTROS RESULTADOS	127	(220)
(4)=(1)+(2)+(3) Resultado de las explotaciones, negocios corrientes y otros	17.874	17.816
5) RDO.ENAJENACIONES Y OTROS DE INVERS.INMOB.Y VARIAC. VALOR INMUEBLES Y PASIVOS ASOCIADOS	14.607	16.380
5B) Deterioro o recup. de deterioro de inmov.material y variacs. de valor de inver. Inmobiliarias y préstamos asociados	14.353	16.349
Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias, préstamos asociados e IIVTNV	14.324	16.117
Deterioros y recuperación de deterioros de inmovilizado material e inmaterial	29	232
5C) Subvenciones de capital y otras aplicadas a la cuenta de resultados (o reversión de aplicaciones anteriores)	254	31
Subvenciones de capital traspasadas al ejercicio o reversión de aplicaciones previas	254	31
(6)=(4)+(5) Resultado total no financiero de las operaciones	32.481	34.197
7) INGRESOS Y RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	128	268
b) Intereses y descuentos financieros	128	268
8) GASTOS FINANCIEROS Y RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	(3.248)	(3.226)
a) Intereses de deudas con terceros y otros asimilados	(3.248)	(3.226)
9) VARIACIONES DE VALOR EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	50	120
a) Cartera de negociación y otros.	50	120
10) Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	36	(24)
(11)=(7)+(8)+(9)+(10) Ganancia o pérdida bruta del ejercicio	29.447	31.335
(12) GASTO POR IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	1.273	(6.560)
(13)=(11)+(12) Resultado Neto del Ejercicio	30.720	24.774
a) Resultado neto atribuido a la entidad dominante	29.630	23.626
b) Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	1.090	1.149
BENEFICIO BÁSICO Y DILUIDO POR ACCIÓN ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE (En euros)	1,27	1,02

INFORME ANUAL RESUMIDO

Notas/Notes

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



EMPRESA COLABORADORA CON:



**Casa
Ronald
McDonald®**
España

 **Fundació
SERGI**
Acompanyar, incloure, transformar



Avda. Meridiana, 350 5ª planta
08027 Barcelona
T. +34 932 744 884
cevasa@cevasa.com
cevasa.com

