



20 JUNTA
26 GENERAL
ACCIONISTAS



Secciones

- 01** Contexto actual
- 02** Resultados ejercicio 2025
- 03** Patrimonio inmobiliario en alquiler
- 04** Promociones y suelo en desarrollo
- 05** Alianzas estratégicas y Líneas de crecimiento futuro



- 01** Contexto actual
- 02** Resultados ejercicio 2025
- 03** Patrimonio inmobiliario en alquiler
- 04** Promociones y suelo en desarrollo
- 05** Alianzas estratégicas y Líneas de crecimiento futuro



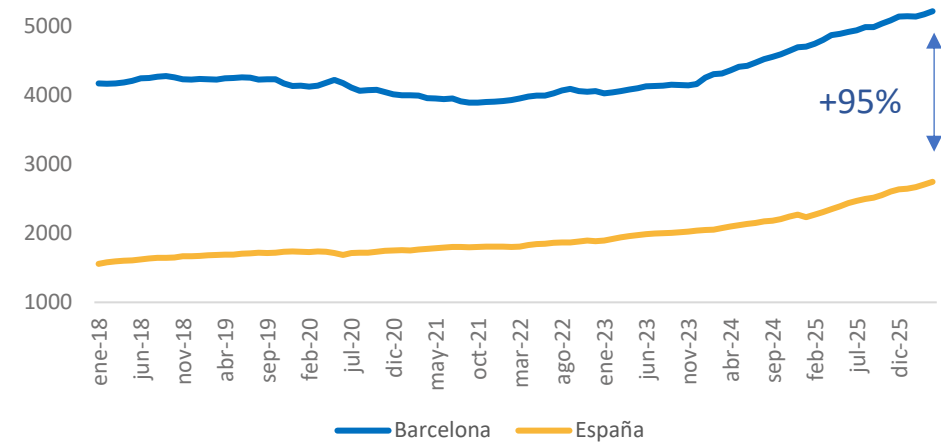
Precios (Dic-25)			Variación anual
Precio de venta	España	2.639 €/m2	+ 16,2 %
	Barcelona	5.144 €/m2	+ 9,4 %
Precio de alquiler	España	14,7 €/m2	+ 8,9 %
	Barcelona	23,8 €/m2	+ 1,7 %

Tasa de esfuerzo para acceder a una vivienda (4T 2025)			Variación anual (p.p)
Compra	España (capitales)	26,0%	3,0
	Prov. Barcelona	30,0%	-2,0
Alquiler	España (capitales)	38,0%	2,0
	Prov. Barcelona	46,0%	-3,0

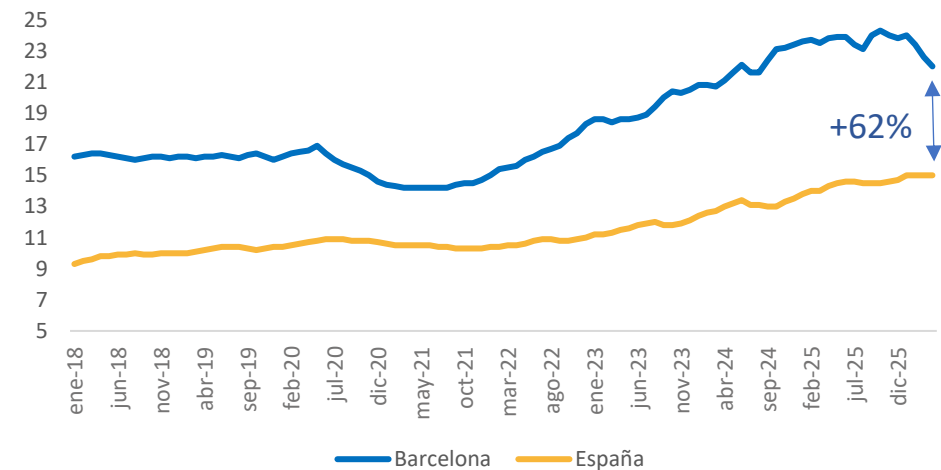
Número de transacciones de vivienda en 2025			Variación anual
	España	752.098	5,1%
	Prov. Barcelona	70.161	8,4%

Número de viviendas terminadas en 2025			Variación anual
Vivienda libre	España	80.792	-6,7%
	Prov. Barcelona	7.886	-8.0%
Vivienda protegida	España	11.104	-22,7
	Prov. Barcelona	2.906	79,2%

Evolución precio de venta



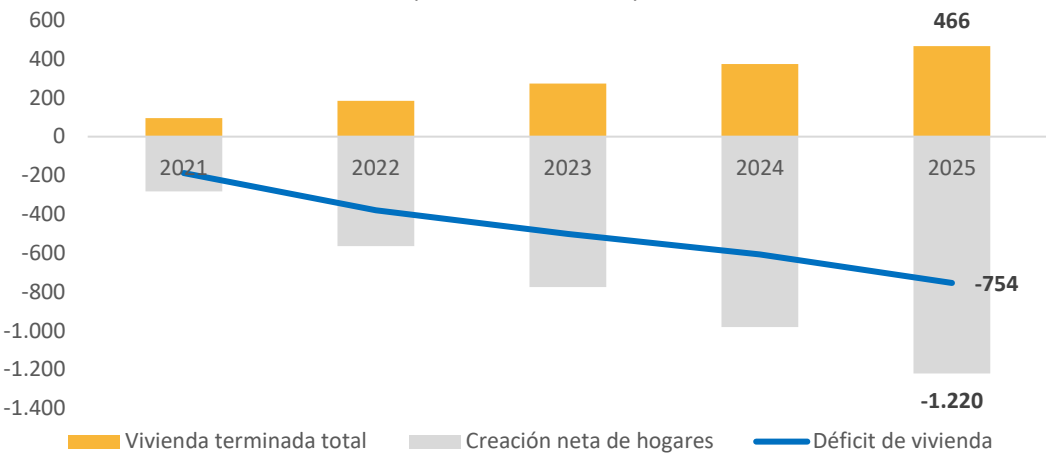
Evolución precio de alquiler



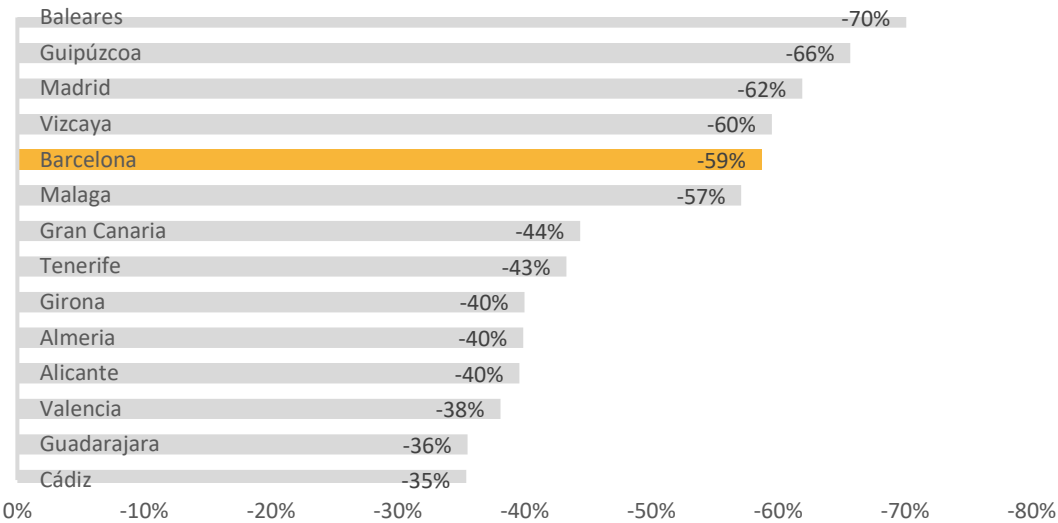
Fuente: Ministerio de Vivienda e Idealista



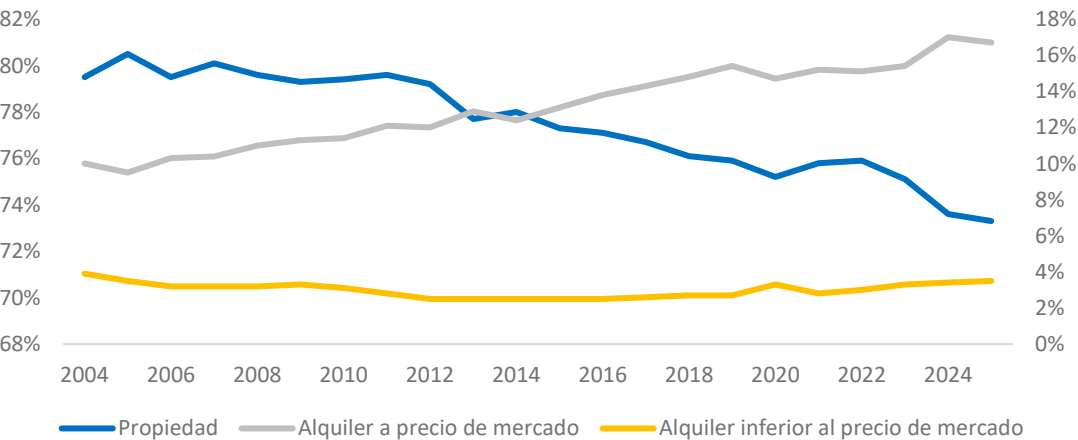
Déficit de vivienda acumulado
(Miles de unidades)



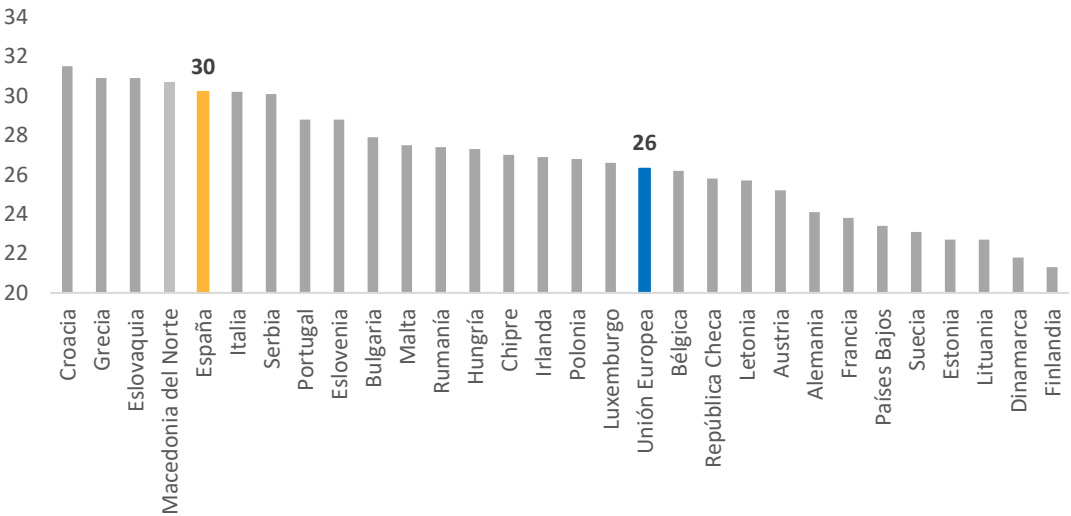
Relación entre los precios de la vivienda protegida y la vivienda libre usada



Hogares por régimen de tenencia de la vivienda
(Eje izquierdo hogares en propiedad – Eje derecho hogares en alquiler)



Edad media de emancipación

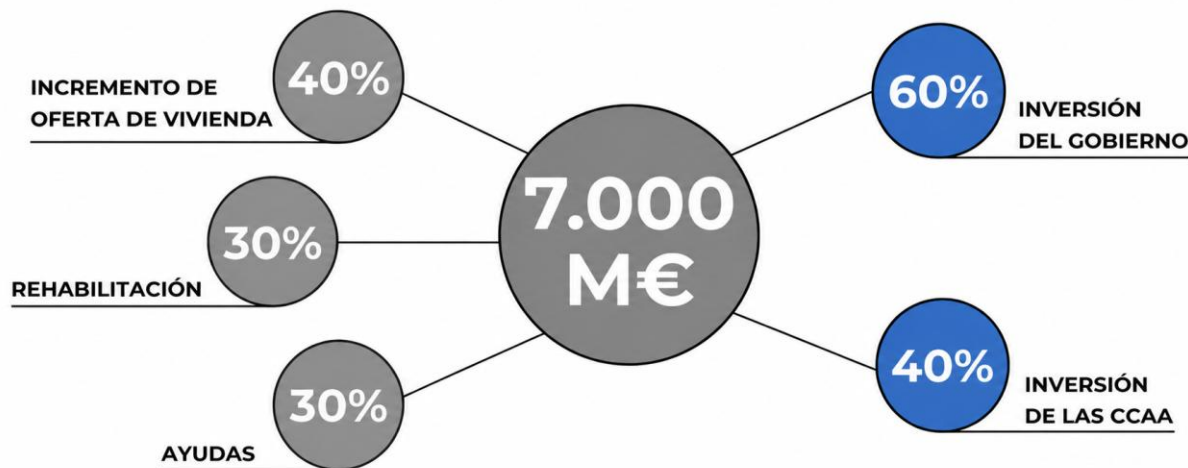


Fuente: Ministerio de Vivienda y Eurostat

Plan Estatal de Vivienda 2026-2030

El nuevo plan contará con un presupuesto total de 7.000 millones €, de los cuales el estado aportará el 60% y las CCAA el 40% restante.

Su **principal novedad** es el **blindaje permanente del parque público**, ya que ninguna vivienda financiada con estas ayudas podrá ser privatizada o vendida en el mercado libre en el futuro.



Distribución presupuestaria:

- Incremento de la oferta de vivienda (40%):
 - Adquisición de viviendas por o entidades sociales.
 - Promoción directa en suelo público.
 - Promoción mediante colaboración público-privada.
 - Gestión pública de viviendas en suelo público o privado.
 - Promoción en suelo privado con protección pública permanente (alquiler o venta).
 - Fomento de construcción industrializada avanzada y nuevos modelos residenciales (cohousing, coliving, alojamientos temporales).
- Rehabilitación, accesibilidad y regeneración urbana (30%).
- Ayudas de acceso a la vivienda y reducción de la tasa de esfuerzo (30%).



Plan 50.000

Promovido por la Generalitat de Catalunya con el objetivo de desarrollar un total de 50.000 viviendas de protección oficial en alquiler antes del año 2030, sus principales características son las siguientes:

- Modulo único para toda Catalunya: 10,93€ en 2026.
- Reducción de rentas según ámbito geográfico.
- Complemento de rentas hasta el año 28.
- Financiación del 100% de la inversión en la promoción.
- Subsidio de tipo de interés: 2,10% fijo durante 20 años y 4,00% los 10 años restantes.
- Mantenimiento de las rentas reducidas durante 75 años.
- Pago a la Generalitat del 10% de las rentas desde el año 29 hasta el año 75.

Actualmente prácticamente la totalidad de promociones en curso y proyectadas destinadas a vivienda protegida en alquiler las estamos incorporando al Plan 50.000, ya que permite una menor aportación de capital con un nivel de precios de alquiler más reducidos, manteniendo o mejorando la rentabilidad del capital aportado.

Las primeras viviendas que se entregarán en el marco de este plan serán precisamente las viviendas promovidas por HMB.

También los primeros préstamos firmados por el ICF en el marco del Plan 50.000 han sido préstamos concedidos a HMB.

Todavía no se ha definido la posible compatibilidad entre el Plan 50.000 y el nuevo Plan Estatal de Vivienda.



- 01 Contexto actual
- 02 Resultados ejercicio 2025
- 03 Patrimonio inmobiliario en alquiler
- 04 Promociones y suelo en desarrollo
- 05 Alianzas estratégicas y Líneas de crecimiento futuro



Principales Magnitudes

01	Valoración de la cartera inmobiliaria	611M Valor de la cartera inmobiliaria	533M NAV	3,74% EPRA “topped-up” Net Initial Yield
02	Indicadores económicos	78M Deuda financiera Neta	12,54% LTV	68% Margen de Ebitda
03	Indicadores de gestión	99% Ocupación viviendas	97% Ocupación total	1,0% Impagados



Resultado del ejercicio

	(miles de €)				
	2025	2024	2023	2022	2021
Ingresos	33.321	39.580	21.377	34.436	19.427
Beneficio antes de impuestos	29.447	31.334	13.700	37.665	30.551
Resultado operaciones	14.718	13.725	12.955	17.871	13.241
<i>Variaciones de valor y venta inmuebles</i>	14.729	17.609	745	19.794	17.310
Impuesto de sociedades	1.273	-6.560	-2.059	-7.897	-5.175
BENEFICIO NETO	30.720	24.774	11.641	29.768	25.376



Indicadores EPRA

	<i>(miles de €)</i>				
	2025	2024	2023	2022	2021
NAV, EPRA NDV (31/12) (*)	449.320	425.724	406.722	400.923	378.206
(*) EPRA Net Disposal Value					
Variación acumulada 5 años	71.114	72.323	68.243	108.276	98.673
NAV, EPRA NRV (Net Reinstatement Value)	533.138	512.166	490.248	483.744	457.946



Rentabilidad por dividendo

		Nº acciones en circulación al 31/12/2025				23.163.425
	2025	2024	2023	2022	2021	
Cotización media anual	7,60	6,55	6,43	6,93	7,00	
Dividendo abonado en el ejercicio	0,23	0,22	0,25	0,20	0,20	
Rentab. por dividendo	3,03%	3,36%	3,89%	2,89%	2,86%	
EPRA NDV por acción	19,40	18,38	17,56	17,32	16,33	
Cotiz. / Nav neto	39,18%	35,64%	36,59%	39,98%	42,85%	

Rentabilidad agregada

	2025	2024	2023	2022	2021	
Dividendo devengado en el ejercicio	0,25	0,23	0,22	0,25	0,20	
Beneficios no distribuidos	1,08	0,84	0,28	1,04	0,90	
Beneficio total por acción	1,33	1,07	0,50	1,29	1,10	
Rentabilidad s/ EPRA NDV	6,84%	5,82%	2,86%	7,42%	6,71%	



- 01 Contexto actual
- 02 Resultados ejercicio 2025
- 03 Patrimonio inmobiliario en alquiler
- 04 Promociones y suelo en desarrollo
- 05 Alianzas estratégicas y Líneas de crecimiento futuro



Viviendas

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

* Incluye las sociedades Cevasa Patrimonio en Alquiler y Cevasa Pallaresa

TOTAL VIVIENDAS GRUPO CEVASA	2.378
------------------------------	-------

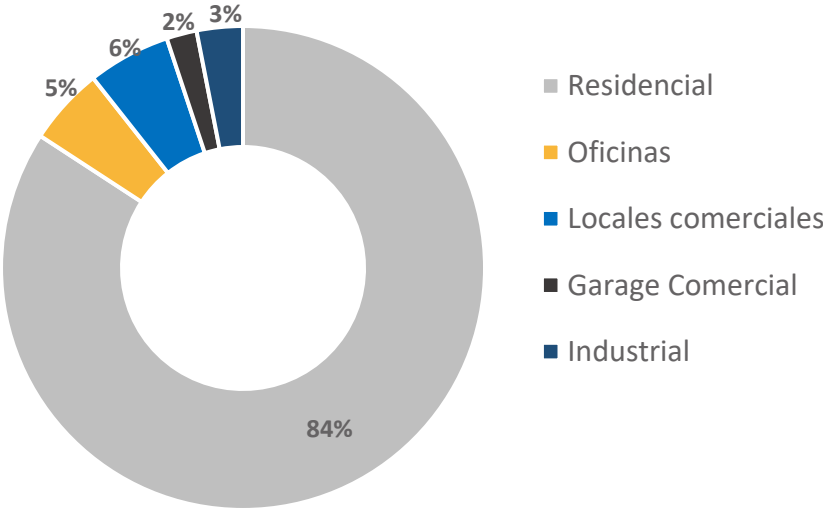
Parking	2.636
Trasteros	676

Terciario

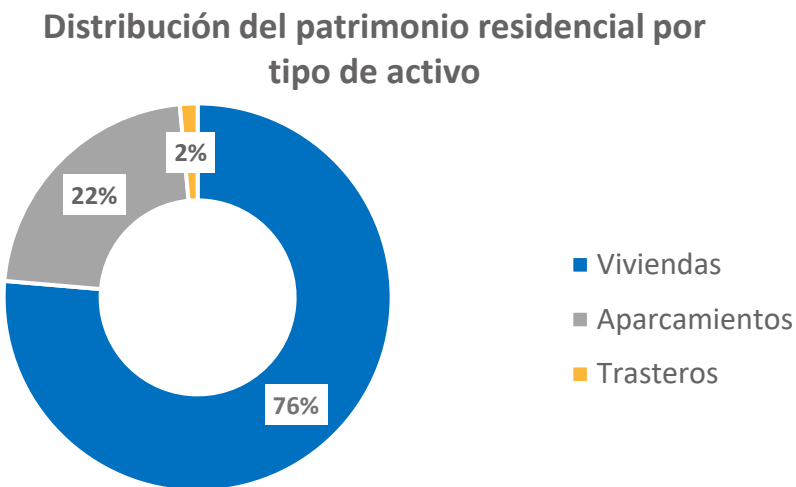
Locales	19.364
Parking comercial	7.179
Oficinas	18.367
Industrial	10.943

TOTAL TERCIARIO (M2)	55.853
----------------------	--------

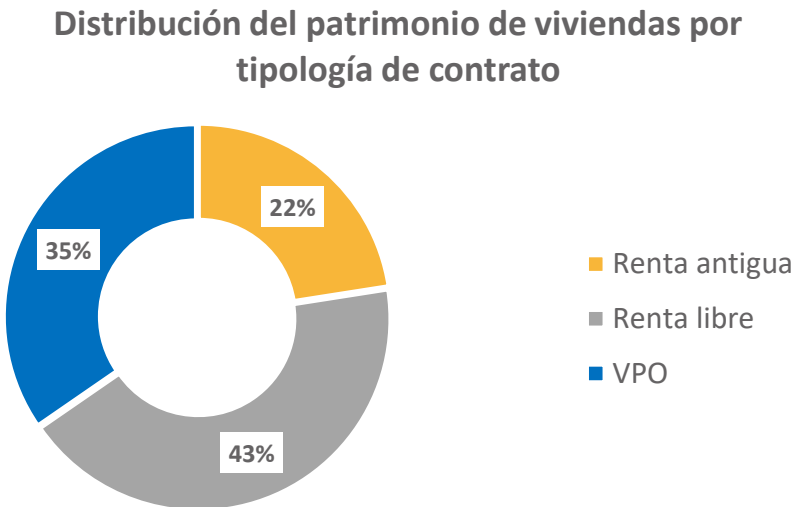
Distribución del patrimonio inmobiliario



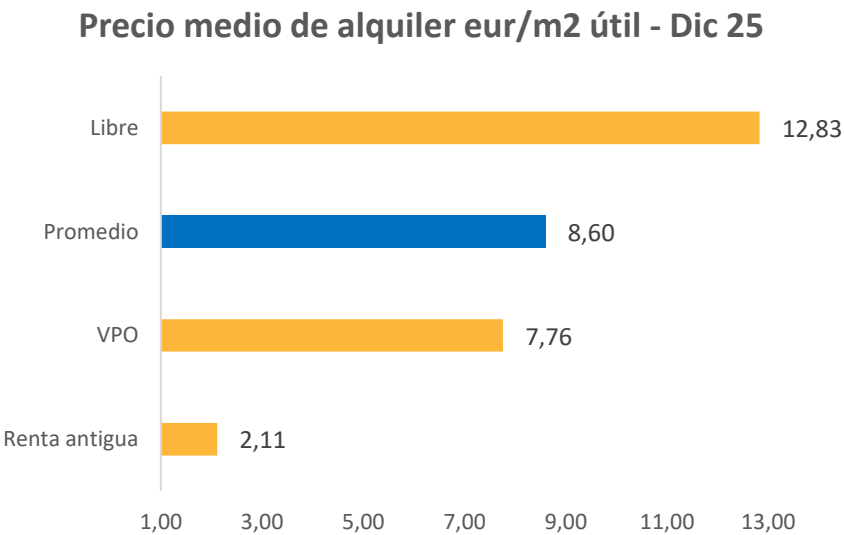
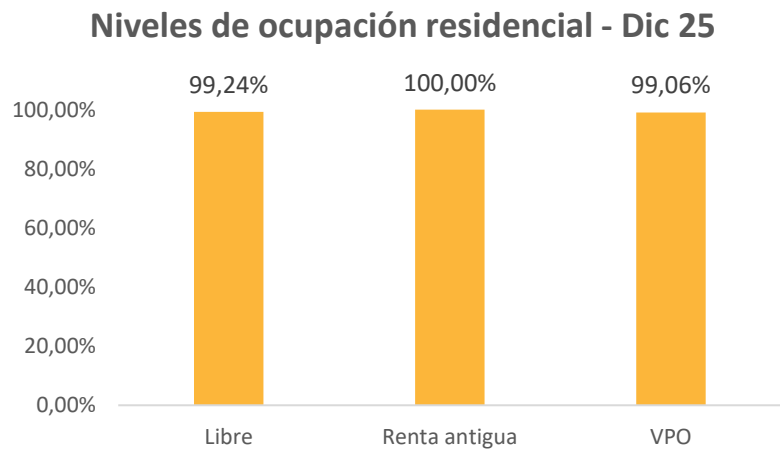
Patrimonio con más de 354.000 m2 destinados al alquiler.



Total construido: 298.923 m2



Total construido: 226.294 m2



Nuevo activo en explotación

El **cuarto trimestre de 2026** esta prevista la inauguración de una superficie comercial de mas de 3.300 m2 alquilada a la cadena de bricolaje **Bauhaus**.

El local forma parte de la superficie situada entre la plaza del complejo Meridiano Cero y la Calle Pegaso, con más de mas 5.000 m2 y 173 plazas de aparcamiento.

Los 1.700 m2 restantes ya se encuentran alquilados a un gimnasio.

Esta nueva implantación esperamos que genere mayor movimiento en el entorno, activando los locales ya alquilados y mejorando la expectativa de los que todavía están disponibles.





- 01 Contexto actual
- 02 Resultados ejercicio 2025
- 03 Patrimonio inmobiliario en alquiler
- 04 Promociones y suelo en desarrollo
- 05 Alianzas estratégicas y Líneas de crecimiento futuro

Promoción para la venta

Marina Montgat

Viviendas: 24 (6 VPO)
Garajes y trasteros: 30
Local comercial: 1

Fecha de finalización de obras: **Junio 2026**

Fecha estimada de entrega: **4º trimestre 2026**

Viviendas libres reservadas: **66%**



Próximas promociones

Sabadell – La Farinera

Viviendas: 88 (63 libres Y 25 VPO-VPC)

Plazas de aparcamiento: 113

Trasteros: 19

Locales comerciales: 867 m2

Fecha estimada de inicio de obras: **4º trimestre 2026**



Terrassa

Viviendas: 85 VPO

Plazas de aparcamiento: 103

Trasteros: 85

Locales comerciales: 867 m2

Fecha estimada de inicio de obras: **4º trimestre 2026**



Sant Vicenç de Montalt

Viviendas: 24 VPO

Plazas de aparcamiento: 26

Fecha estimada de inicio de obras: **1 trimestre 2027**



Sant Joan de les Abadesses

Derecho de superficie sobre obra acabada

Viviendas: 9 VPO

Trasteros: 9

Obra en curso a cargo del Ayuntamiento.

Comienzo explotación: **2º semestre 2027**





Otros proyectos en curso

Sitges – Felip Font

Derecho de superficie

Viviendas: 488 VPO

Plazas de aparcamiento y locales comerciales

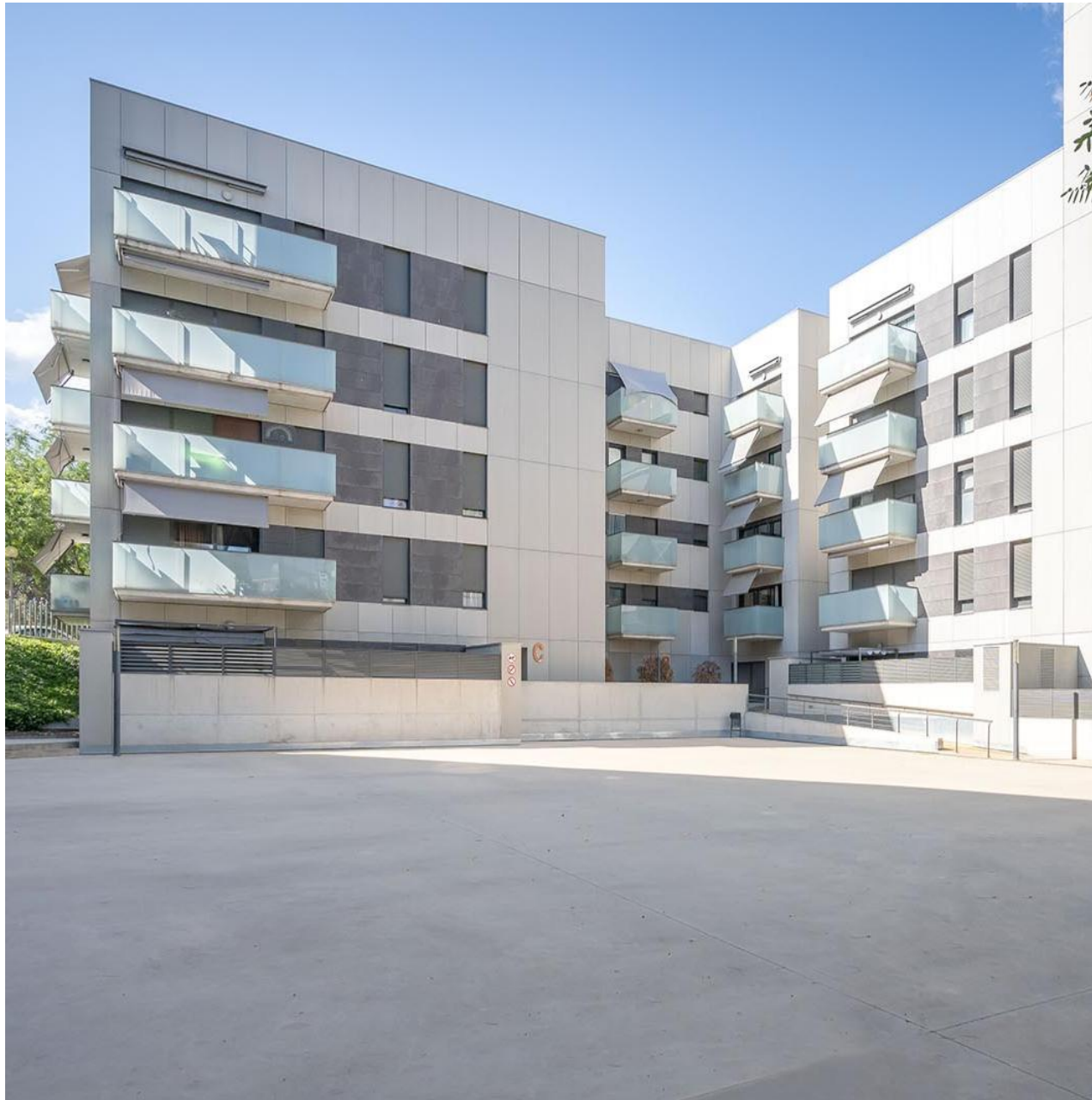
Proyecto en fase de reparcelación



Montcada i Reixac

	Parcela A	Parcela B
Residencial, m2	6.728	2.658
Número de viviendas	92	44
Otros usos	1.474	180





- 01** Contexto actual
- 02** Resultados ejercicio 2025
- 03** Patrimonio inmobiliario en alquiler
- 04** Promociones y suelo en desarrollo
- 05** Alianzas estratégicas y Líneas de crecimiento futuro



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

- Están **finalizadas las obras de las 3 primeras promociones**: Sant Boi de Llobregat y 2 en Montgat y estamos en el proceso de adjudicación de las viviendas, por lo que en los próximos meses entrarán en explotación **las primeras 239 viviendas**.
- Todas las promociones actualmente en curso se han incorporado al **Plan 50.000** de la Generalitat de Catalunya, lo que permite un mejor acceso a la financiación y en mejores condiciones, a la vez que permite ofrecer unos precios de alquiler más reducidos.
- Durante el próximo año 2027 esta prevista la finalización de las promociones de Sant Adrià del Besòs (56 viviendas), Marina Prat Vermell (63 y 56 viviendas), así como el avance de las obras de las de Sagrera (104 viviendas) y Sant Andreu Casernas (108 viviendas).
- El resto de las promociones de la fase II (660 viviendas) se encuentra en fase de proyecto o de licitación de obras: Sant Adrià del Besòs (56 viviendas), Viladecans (77 viviendas) y Barcelona, Zamora 60 (103 viviendas), Marroc 191 (96 viviendas), Tànger 75 (66 viviendas), Marina Illa Ferro Foc (94 viviendas) y Can Clos (60 viviendas). Cuyas obras se iniciarán durante el presente ejercicio 2026.
- También se están analizando suelos destinados a las promociones de la fase III.



Derecha: Sant Boi – Saló Central H1

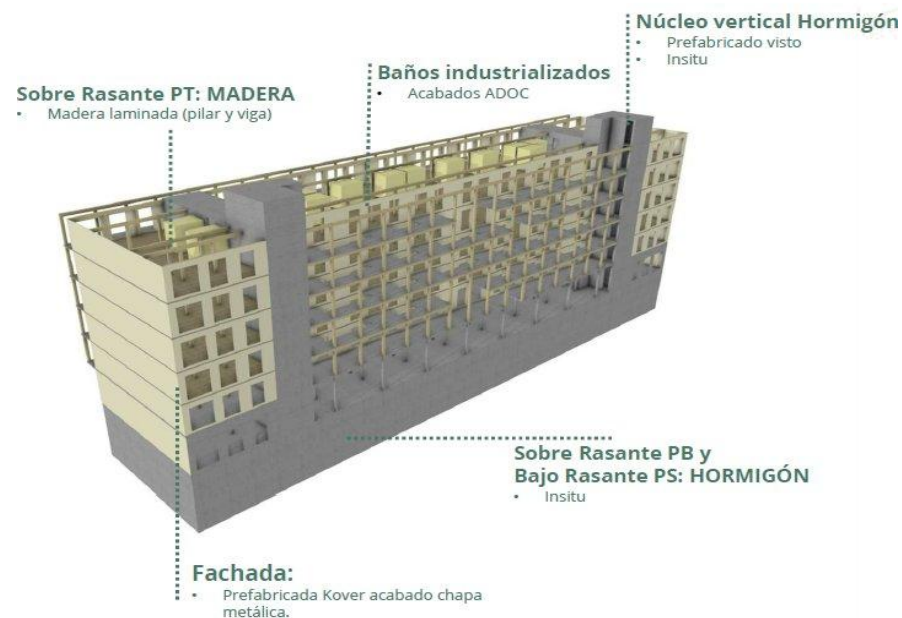
Abajo: Marina Montgat 18A y 18B





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

- Actualmente estamos próximos al inicio de las obras de una nueva promoción: Can Gambús 3.1., para el desarrollo de 62 viviendas protegidas destinadas a alquiler, con 70 plazas de aparcamiento y 401m2 de superficie comercial.
- La promoción también se acogerá al Plan 50.000 y será nuestra primera promoción con sistemas industrializados y estructura de madera.
- Se encuentran en fase de estudio las parcelas 1.1 y 1.2, también en Can Gambús, para promover un total de 105 viviendas.



MEDILITIA, S.L.

Continúan las obras con un avance del 13% en el edificio promovido por Neinor en Esplugues de Llobregat de 178 viviendas VPO, locales comerciales, 178 trasteros, 212 aparcamientos de coches y 89 de motos.

Las viviendas se destinarán al colectivo de médicos de la provincia de Barcelona.



CAMBRA DE LA PROPIETAT DE BARCELONA

Firmado un acuerdo para la presentación conjunta de una oferta en un proceso de licitación de 361 viviendas promovido por la Agencia de l'Habitatge de Catalunya. El acuerdo prevé esta actuación conjunta, pero podría aplicarse a otras actuaciones en vivienda protegida en alquiler.





1

Incremento del Patrimonio en gestión

Seguiremos avanzando en el incremento del patrimonio en gestión, ya sea mediante la adquisición de solares en plena propiedad, en derecho de superficie o mediante la participación en alianzas estratégicas

2

Promociones para la venta

Continuaremos de manera regular con las actividades de promoción de vivienda destinada a la venta. Para lo que, además de las promociones ya expuestas, buscaremos oportunidades de compra de solares para desarrollar promociones como reserva de suelo.



Muchas gracias



www.cevasa.com

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