

COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A. Y GRUPO CEVASA

INFORME DE GESTIÓN INTEGRAL DEL EJERCICIO 2024

Contenido:

A) INFORME FINANCIERO

1.- Magnitudes principales y aspectos a destacar del ejercicio 2024

2.- Sociedades que integran el grupo CEVASA y actividades desarrolladas

3.- Resultados

3.1.- CEVASA individual: Resultados

3.2.- Grupo CEVASA: Resultados consolidados

4.- Evolución de los negocios

4.1.- Patrimonio inmobiliario en alquiler

4.1.a) Información sobre el patrimonio inmobiliario en alquiler

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

4.2.- Venta de promociones inmobiliarias

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

4.4.- Inversiones realizadas en el ejercicio y proyectos en curso

5.- Rentabilidad, eficiencia y ratios financieros

5.1.- EBITDA

5.2.- Ratios EPRA y otros indicadores financieros

6.- Situación patrimonial y estructura financiera

6.1. Políticas de prudencia respecto a la financiación y calificación crediticia

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

6.3. Recurso al capital

7. - Estrategia y evolución previsible

8.- Política de remuneración al accionista y respecto a la acción

8.1. Información sobre la acción y su evolución bursátil

8.2. Política de dividendos

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

9.- Circunstancias y hechos importantes acaecidos tras el cierre del ejercicio

10.- Actividades de I+D+I

Anexo al Informe de Gestión Financiero

A1) Tablas resumen de EPRA performance measures

A2) EPRA Earnings

A3) EPRA Net Asset Value Metrics

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

A5) EPRA vacancy rate

A6) EPRA Cost Ratios

A7) EPRA Capex disclosure

A8) Indicadores económico-financieros de recomendada publicación por la CNMV

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

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

- B.1.1.- Valor de la sostenibilidad para el Grupo CEVASA**
- B.1.2.- Desarrollo de la sostenibilidad en el Grupo CEVASA**
- B.1.3.- Futuro próximo: aplicación del marco europeo/nacional**
- B.1.4.- Motivo del informe**

B.2.- MEDIOAMBIENTE (E)

B.2.1.- Consumos energéticos

- B.2.1.1.- Inmuebles en alquiler de la cartera inmobiliaria**
- B.2.1.2.- Promoción de nuevos edificios**
- B.2.1.3.- Centros de trabajo**

B.2.2.- Consumo sostenible de materias primas, agua y otros recursos energéticos

- B.2.2.1.- Inmuebles en alquiler de la cartera inmobiliaria**
- B.2.2.2.- Promoción de nuevos edificios**

B.2.3.- Residuos. Transición a una economía circular, tratamiento y reciclaje de residuos

- B.2.3.1.- Inmuebles en alquiler de la cartera inmobiliaria**
- B.2.3.2.- Promoción de nuevos edificios**
- B.2.3.3.- Centros de trabajo**

B.3.- SOCIAL (S)

B.3.1.- Personal

- B.3.1.1.- Igualdad de trato y oportunidades**
- B.3.1.2.- Condiciones de trabajo**
- B.3.1.3.- Compensación y retribución. Salario justo y reducción de la brecha salarial y en razón de género.**
- B.3.1.4.- Seguridad y Salud**
- B.3.1.5.- Representantes de los trabajadores**
- B.3.1.6.- Comunicación con los trabajadores**

B.3.2.- Capital social

- B.3.2.1.- Contribución fiscal**
- B.3.2.2.- Territorio**
- B.3.2.3.- Ayudas a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro**
- B.3.2.4.- Compromiso con la vivienda asequible**

B.3.3.- Clientes

- B.3.3.1.- Calidad en los servicios**
- B.3.3.2.- Relación cercana y normas comunitarias**
- B.3.3.3.- Instalaciones de calidad**
- B.3.3.4.- Compromiso en el mantenimiento**
- B.3.3.5.- Gestión rápida de peticiones y servicios**

- B.3.3.6.- Transparencia**
- B.3.3.7.- Evaluación de la calidad**

B.3.4.- Proveedores

- B.3.4.1.- Compromiso y gestión colaborativa**
- B.3.4.2.- Petición de cumplimiento de nuestro código ético**
- B.3.4.3.- Información en tiempo real**
- B.3.4.4.- Periodo medio de pago**

B.3.5.- Accionistas

- B.3.5.1.- Valor para el accionista**
- B.3.5.2.- Transparencia**

B.3.6.- Canales de denuncias y reclamaciones

- B.3.6.1.- Funcionamiento**
- B.3.6.2.- Valoración cuantitativa**
- B.3.6.3.- Valoración cualitativa**

B.3.7.- Otras acciones sociales

B.4.- GOBERNANZA (G)

- B.4.1.- Principios de gobierno corporativo**
- B.4.2.- Estructura organizativa y órganos de gobierno**
- B.4.3.- Prácticas de participación del personal en el gobierno de la compañía**
- B.4.4.- Informaciones publicadas sobre Gobernanza y retribución a los órganos de administración**

Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual de Retribuciones del Consejo, ambos del ejercicio 2024

Informe Anual de Gobierno Corporativo 2024

Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros 2024

B.4.5.- Gestión de riesgos y compliance

A) INFORME FINANCIERO

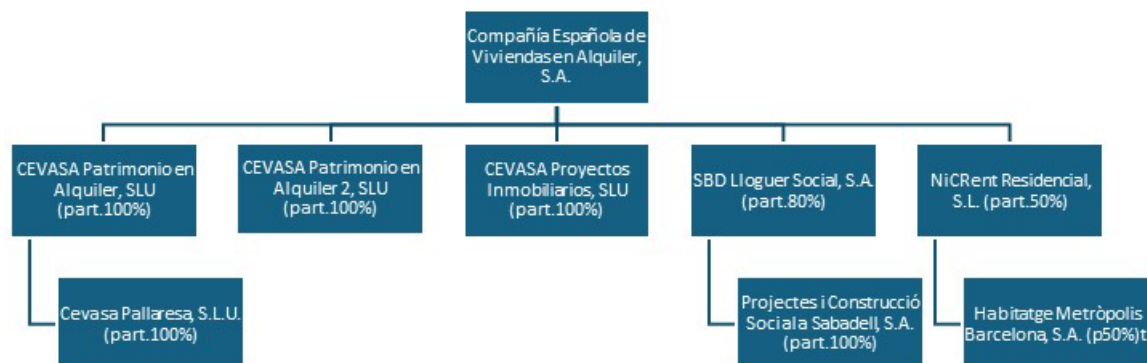
1.- Magnitudes principales y aspectos a destacar del ejercicio 2024

Son los siguientes:

- **El valor de la cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA (GAV) al cierre del ejercicio es de 593.850 mil euros. Excluyendo las inversiones y desinversiones realizadas, el valor aumentó un 3.55% en el ejercicio 2024.**
- **Las rentas de alquiler del año 2024 han sido superiores a las del año 2023 en un 8,42%**
- **El Grupo CEVASA ha obtenido un resultado después de impuestos de 24.775 mil euros, frente a los 11.641 mil euros del año anterior. El mayor resultado se debe principalmente al procedente de venta de promociones (2.141 mil euros) y al aumento de valor de la cartera inmobiliaria (15.372 mil euros).**
- **El EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) por acción, ha aumentado un 4,72 % alcanzando los 18,38 euros al cierre del año 2024 (17,56 euros a 31 de diciembre del 2023).**
- **El dividendo abonado a los accionistas en el ejercicio 2024 fue de 0,22 € por acción (0,25 € en el 2023).**

2.- Sociedades que integran el grupo CEVASA y actividades desarrolladas

El Grupo CEVASA (o el Grupo) está formado por Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (CEVASA o la Sociedad), que es la cabecera y holding del Grupo y seis sociedades controladas por CEVASA y participadas mayoritariamente. Adicionalmente, aunque no forma parte del Grupo CEVASA según definición del artículo 42 del Código de Comercio, CEVASA participa en un 50% en la sociedad NiCrent Residencial, S.L., que es titular de un 50% del capital de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A.



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 Sadabell, S.A.

3.- Resultados

3.1.- CEVASA individual: Resultados

Como sociedad holding cabecera del Grupo CEVASA, sus principales ingresos son los dividendos que sus filiales le trasladan con cargo a sus beneficios y aquellos otros por los servicios que les presta. Su resultado depende especialmente de los primeros, y por tanto, de las decisiones sobre reparto de dividendos de las filiales a la matriz.

Como en los pasados ejercicios y en aplicación de nuestra política, a la matriz del Grupo sólo se traslada, mediante dividendos, una parte de los resultados de sus filiales y son aquellos generados en actividades distintas del alquiler de viviendas (alquiler de locales y oficinas y, eventualmente, de venta de promociones inmobiliarias), en tanto que los resultados de alquiler de viviendas pasan a integrarse en las reservas de las sociedades en las que se han generado

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

El resultado obtenido por la matriz el año 2024 ha sido positivo en 1.705 mil euros, frente a un resultado también positivo de 1.749 mil euros en el ejercicio 2023.

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

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

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

3.2.- Grupo CEVASA: Resultados consolidados

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

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

- 1) Los resultados corrientes de explotación han sido **2.989** mil euros mayores en el año 2024 que en el año 2023:
 - a) Los resultados corrientes derivados de la gestión del patrimonio en alquiler, minorados por los gastos totales de gestión, administración y estructura, imputable o no al negocio de alquiler, han aumentado **848** mil euros (+5.69%). Las principales variaciones han sido las siguientes:
 - i. Respecto a las del año anterior, las rentas por alquiler de los edificios han sido mayores en un 8,42%, aportando 1.621 mil euros más a la cuenta de resultados.
 - ii. El resultado por impagados del periodo y recuperación de los de periodos anteriores ha sido negativo en el año 2024 157 mil euros (0,75% de la facturación sin IVA), frente a 118 mil euros en el año 2023 (-39 mil euros de diferencia)
 - iii. Los gastos corrientes de la explotación del patrimonio en alquiler, junto con todos aquellos estructurales y de administración general, han aumentado en su conjunto en 460 mil euros, respecto a los del año 2023.
 - b) El resultado directo derivado de ventas de promociones inmobiliarias del año 2024 ha sido mayor al del año 2023 en **2.141** mil euros. Aquí se incluye tanto el resultado de las ventas como el derivado de variaciones de valor de las existencias inmobiliarias y los gastos de comercialización.
- 2) El diferencial entre los ingresos y gastos financieros ha sido de -2.838 mil euros en el año 2024, frente a -1.614 mil euros en el año 2023, lo que supone un menor resultado de **1.223** mil euros. Los gastos financieros han aumentado, en parte debido a tipos de interés más altos aplicados a los préstamos que financian los activos en alquiler y en parte a un mayor volumen de financiación media, consecuencia de nuevas inversiones realizadas en el ejercicio, tanto en suelo como en edificios para alquiler, que han sido financiadas externamente.
- 3) La variación de resultados no corrientes explica **15.573** mil euros de aumento en el resultado antes de impuestos. Estos resultados son los derivados de las variaciones de valor de la cartera inmobiliaria y préstamos asociados. La cuenta de resultados del año 2024 incluye 16.380 mil euros positivos por esos conceptos frente 507 mil euros del año 2023, año en el que se produjo un estancamiento en el valor de mercado de los edificios en alquiler.

4.- Evolución de los negocios

4.1.- Patrimonio inmobiliario en alquiler

4.1.a) Información sobre el patrimonio inmobiliario en alquiler

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

Durante el año 2024 aumentó el patrimonio inmobiliario en alquiler del Grupo CEVASA en un 8,03% en m2 construidos, con la adquisición de un edificio de 150 viviendas. En la fecha de cierre del ejercicio

suma 354.929 m2 construidos, con un total de 6.064 espacios alquilables, de los que 2.378 corresponden a viviendas y el resto a otras tipologías (oficinas, locales, plazas de garaje, etc.).

M2 construidos en oferta a 31/12/2024								
	Viviendas/Locales/Oficinas /Edificios industriales		Aparcamientos		Trasteros		Total	
	Nº unidades	M2	Nº unidades	M2	Nº unidades	M2	Nº unidades	M2
Residencial	2.378	226.294	2.636	66.965	676	5.817	5.690	299.076
Retail	110	19.364					110	19.364
Oficinas	44	18.367					44	18.367
Naves industriales	1	10.943					1	10.943
Plazas de garaje en rotación			219	7.179			219	7.179
Totales	2.533	274.968	2.855	74.144	676	5.817	6.064	354.929

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

Las viviendas en alquiler del Grupo se distribuyen entre viviendas de renta libre o con protección oficial pero de precio de venta y renta libres (40,9%), viviendas de protección oficial con precios limitados administrativamente (36,1%) y viviendas de protección oficial de renta antigua (23%).

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

a) *Ingresos por rentas de alquiler y morosidad*

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

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

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

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

(*) No incluye plazas de garaje en rotación

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

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

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

Alquiler residencial

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



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

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

En la fuerte caída de la oferta en Barcelona puede haber influido la declaración de zona de mercado residencial tenso, que afecta a 271 municipios de Cataluña. La política de limitación de precios anima a algunos propietarios a buscar otras alternativas de inversión reduciendo la oferta. Otras zonas de España en las cuales se ha anunciado la posible declaración de zonas tensionadas como el País Vasco se empieza a notar ya la salida del mercado de viviendas de alquiler.

El precio medio del alquiler en España alcanzó en el año 2024 los 1.118 euros por vivienda, un 11,3% más que en el año 2023. La provincia más cara es Barcelona con un precio medio de 1.604 euros., un 11% más que en el 2023. Por encima de los 1.000 euros están Madrid (1.495 euros), Valencia (1.055 euros), Vizcaya (1.232 euros) y Las Palmas (1.070 euros). En el resto de las provincias los precios son

más asequibles, aunque la tendencia general es alcista en todo el territorio. Los precios más económicos los encontramos en León (595 euros), Ávila (584 euros) Cuenca (576 euros), Zamora, Ciudad Real o Teruel (484 euros). Los precios anteriores se refieren al conjunto de la oferta de alquiler. En las zonas con escasa oferta, como por ejemplo en Barcelona, resulta difícil segregar los que se refieren a contratos de larga duración, cada vez más escasos, de los alquileres de temporada, por lo que los precios de los de larga duración pueden estar algo desvirtuados.

A lo largo del año 2024 no se han podido ver los efectos de la nueva Ley de la Vivienda, en el sentido de mejorar el acceso a la vivienda por parte del conjunto de la población ya que hasta el momento no se ha materializado el incremento de una oferta de viviendas en alquiler a precios asequibles, especialmente en aquellas zonas donde se ha aplicado el control de precios. Un ejemplo es Barcelona, donde podemos observar, como efecto positivo, una cierta contención en las rentas de los alquileres, con un descenso del 3,28% según datos del Institut Català del Sòl, aunque este descenso a medida que transcurre el tiempo se va debilitando. Pero, por otra parte y como efectos negativos, también podemos observar la acusada caída de la oferta, hasta el punto de que la oferta de alquileres de larga duración es casi testimonial. Con una demanda de vivienda que ha aumentado significativamente el panorama es desolador para las familias que buscan vivienda en alquiler en la Ciudad Condal. La presión de la demanda ha aumentado de tal forma que actualmente ante una publicación de una vivienda en alquiler de larga duración en las primeras dos horas se reciben del orden de 150 solicitudes.

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

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

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

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

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

Rentas de alquiler (sin repercusión de gastos)				
	2024	2023	Diferencia	% Variac.
RESIDENCIAL	16.841	15.701	1.140	7,3%
De Cevasa Patrimonio en Alquiler, SLU	13.006	11.969	1.037	8,7%
Meridiano Cero (Barcelona)	8.509	7.885	644	8,2%
La Sagrera (Barcelona)	1.518	1.496	22	1,5%
VPO Sta. Cúbics 1 (Santa Coloma-Barcelona)	847	816	30	3,7%
Cúbics 2 (Santa Coloma-Barcelona)	326	0	326	100,0%
Igualada (Barcelona)	248	273	-25	-9,0%
VPO St. Joan Abadesses (Girona)	83	78	5	6,6%
VPO Vic (Barcelona)	485	444	21	4,8%
Cornellà (Barcelona)	406	398	7	1,8%
VPO Cornellà 2 (Barcelona)	359	350	9	2,6%
Can Gambús 3 (Sabadell-Barcelona)	2	3	-1	-26,5%
Ciutat (Barcelona)	243	246	-3	-1,0%
De SBD Lloguer Social, SA	3.835	3.732	103	2,8%
VPO Falla (Sabadell-Barcelona)	569	557	12	2,2%
VPO La Serra 2 (Sabadell-Barcelona)	521	506	15	3,0%
VPO Espronceda (Sabadell-Barcelona)	263	258	5	2,1%
VPO Can Llong 5 (Sabadell-Barcelona)	1.590	1.548	43	2,8%
VPO Can Llong 6 (Sabadell-Barcelona)	446	434	12	2,8%
VPO La Serra 4 (Sabadell-Barcelona)	446	430	16	3,6%

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

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

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

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

Promedios contrataciones - 2.024

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

Estamos observando un progresivo deterioro de la capacidad económica de los nuevos inquilinos, que consideramos atribuible a la escasa oferta de vivienda asequible en alquiler, ante lo cual, las familias

con menos recursos y que tradicionalmente encontraban en el mercado de vivienda protegida un producto adecuado a su capacidad económica, ante la escasa oferta de vivienda asequible deben acudir al mercado de vivienda libre con precios superiores y tensionando de esta manera la economía de las familias con menos recursos.

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

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

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

En el año 2025 finaliza el régimen de viviendas de protección oficial de Meridiano Cero en Barcelona. De las 1.180 viviendas del complejo, después de 50 años quedan 547 con contratos de renta antigua derivados de aquel régimen. A lo largo del año y a medida que vayan venciendo las calificaciones comenzarán a actualizarse las rentas de estas viviendas según indica la Disposición Transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Esta actualización sólo podrá aplicarse a aquellos arrendatarios que perciban unos ingresos superiores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI). El cálculo para determinar la renta actualizada consiste en aplicar a la renta inicial el aumento que haya experimentado el IPC en el transcurso de todos estos años. Si los ingresos del arrendatario y sus convivientes son superiores en 5,5 el SMI la actualización se hará en cinco años, a razón de un 20% cada año, y si los ingresos son menores la actualización se hará en diez años, a razón del 10% cada año. Los arrendatarios de estas viviendas, en general, están en una edad próxima a la jubilación o están ya jubilados, por ello y considerando el nivel de ingresos que exige la LAU para la actualización de las rentas es muy probable que su repercusión no sea muy relevante teniendo en cuenta, además, que la actualización de la renta (al 100%) se produce gradualmente en cinco o diez años.

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

Alquiler de oficinas

El 46,43% de la oferta de oficinas en Barcelona se contrató principalmente en centro ciudad y en el área de negocios y el 40% repartido entre el 22@ y la zona de la Plaza Europa-Fira District. La tasa de disponibilidad se sitúa en Barcelona en una media del 13,8% siendo las zonas con mayor desocupación la periferia con un 45%, el 22@ con una tasa de disponibilidad del 19,65% y plaza Europa con el 14%.

La zona centro alcanza una disponibilidad del 18,82%, que hacía muchos años que no registraba. Esto se debe en parte a traslados y reducción de espacios. En cambio, la Avenida Diagonal, un área de negocios altamente demandada, presenta una tasa del 2,81%.

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

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

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

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

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

Actualmente el cliente quiere una oficina para entrar y por tanto el esfuerzo del propietario debe ser mayor al que estaba acostumbrado anteriormente. Parece que la oficina adaptada sea una novedad, pero en CEVASA ya hace tiempo que lo venimos aplicando como medio de captación. Las necesidades no son las mismas para todos los clientes. Prueba de ello es la diversidad de actividades que realizan nuestros clientes de oficinas: el 26,38% se concentran en el ámbito profesional, científico y técnico, abarcando servicios legales, estudios de mercado, consultorías empresariales e ingenierías, entre otros. En segundo lugar, el 20,61% se orienta hacia el sector de la información y comunicaciones, incluyendo programación y consultoría informática. Por último, el 13,81% de las actividades se focalizan en el comercio al por mayor, destacándose la intermediación de productos farmacéuticos y equipos electrónicos.

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

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

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

Rentas ejes comerciales principales en Barcelona:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.- Venta de promociones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

(en miles de euros)

	(en miles de euros)								
	(1) Diferencias de valor según tasaciones	(2) Inversiones 2024	(3) Desinversiones 2024	(4)=(1)-(2)-(3) Variación de la plusvalía de los activos en cartera a 31/12/2024	Variaciones de valor en estado de PyG				(9)=(4)-(5) Variaciones de valor según tasaciones no registradas en PyG
					(5) Resultados por ventas y variaciones del valor razonable de activos, distintos de amortizaciones	(6) Amortizaciones	(7) Variación del importe devengado por IMIVTNU	(8)=(5)+(6)+(7) TOTALES	
Inversiones inmobiliarias	50.862,00	35.934,44		14.927,56	14.927,56		1.749,63	16.677,19	
Derecho al cobro de subvenciones	-565,00			-565,00	-560,00			-560,00	-5,00
	50.297,00	35.934,44		14.362,56	14.367,56	0,00	1.749,63	16.117,19	-5,00
Concesiones administrativas	8,00	0,00		8,00	0,00	1,73		1,73	6,27
Activos inmob.uso propio	39,00	0,00		39,00	0,00	-5,58		-5,58	39,00
Stocks inmobiliarios	-2.380,00	9.843,91	-16.595,80	4.371,89	2.784,04			2.784,04	1.587,84
	47.964,00	45.778,35	-16.595,80	18.781,45	17.151,60	-3,86	1.749,63	18.897,37	1.628,12

4.4.- Inversiones realizadas en el ejercicio y proyectos en curso

Inversiones realizadas en 2024

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

- Se ha adquirido una superficie comercial de 5.500 m2 en planta baja, con planta cubierta destinada a aparcamiento, situada dentro del complejo Meridiano-Cero en Barcelona y que ya había pertenecido al Grupo. El importe total de la inversión ha sido de 8.810 mil euros, incluyendo precio y costes indirectos de la transacción. Una pequeña parte de este edificio se encuentra alquilada como gimnasio. En la actualidad se están haciendo determinadas inversiones en el edificio con el fin de mejorar y adaptar sus instalaciones a su utilización por un operador especializado.
- Con el fin de reponer la reserva de suelo del Grupo se han adquirido dos solares residenciales en Montcada i Reixach (Barcelona), con una edificabilidad total de 11.040 m2. El importe total de la inversión ha sido de 1.835 mil euros, incluyendo precio y costes indirectos de la transacción.
- Se ha adquirido el 100% de las participaciones de una sociedad, denominada Willowbay, S.L., propietaria de un edificio de 150 viviendas, 152 plazas de garaje, 60 trasteros y 7 locales comerciales. El coste imputable al activo en la adquisición de dicha sociedad fue de 26.464 millones de euros. El Grupo ha cambiado la denominación social de aquella sociedad por CEVASA Pallaresa, SLU.

Adicionalmente se han realizado las siguientes inversiones en activos existentes:

- Un total de 7.985 mil euros en las dos promociones en curso durante el año 2024, en L'Hospitalet y Montgat,
- Un total de 643 mil euros en los edificios en alquiler, en mejora de instalaciones existentes, adicionales a las obras de mantenimiento y reparación. La mayor parte de esa cifra se ha destinado a completar la remodelación de un local sótano de 1.000 m2 situado en el complejo Meridiano-Cero en Barcelona, cambiando su uso e incorporando trasteros destinados exclusivamente a los arrendatarios del complejo.

Proyectos en curso

- a) Promociones en construcción.

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

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

A través de la sociedad NiCrent Residencial, S.L. (“NiCrent”), CEVASA participa indirectamente en el proyecto “Habitatge Metròpolis Barcelona” (“HMB”), impulsado por el Área Metropolitana de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona. HMB tiene como objetivo promover y poner en explotación más de 4.500 viviendas en alquiler asequible en Barcelona y municipios de su área metropolitana. La participación en HMB es un paso muy importante en una de nuestras líneas estratégicas: la gestión de parques de viviendas de terceros o en los que no tengamos una participación mayoritaria.

La inversión realizada hasta la fecha por CEVASA en este proyecto es de 6 millones de euros, aunque sus compromisos de inversión adicionales alcanzan la cifra de 28,8 millones de euros a lo largo de los próximos años a medida que HMB acuerde aumentos de capital y requiera aportaciones de sus accionistas. No se espera que tenga una incidencia significativa en la cuenta de resultados de CEVASA en el corto plazo en tanto no se hayan construido y puesto en explotación las viviendas a promover y alquilar.

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

c) Servicios inmobiliarios y participación en *joint ventures*

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

5.- Rentabilidad, eficiencia y ratios financieros

5.1.- EBITDA NEGOCIO ALQUILER Y COSTES DE ESTRUCTURA

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

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

	miles de euros								
	2024			2023			2022		
RENTAS E INGRESOS COMPLEMENTARIOS DE ALQUILERES Y OTROS	22.985			21.371			20.440		
TOTAL INGRESOS	22.985	100,0%		21.371	100,0%		20.440	100,0%	
(-) Dotaciones por impagos	-157	-0,7%		-118	-0,6%		102	0,5%	
INGRESOS NETOS DE IMPAGADOS	22.828	100,0%	99,3%	21.253	100,0%	99,4%	20.542	100,0%	100,5%
GASTOS DIRECTOS Y OTROS RESULTADOS DE LOS EDIFICIOS EN ALQUILER Y DE NUEVOS PROYECTOS	-3.306	-14,5%	-14,4%	-2.840	-13,4%	-13,3%	-3.646	-17,7%	-17,8%
MARGEN COMERCIAL	19.522	85,5%	84,9%	18.413	86,6%	86,2%	16.896	82,3%	82,7%
GASTOS DE GESTIÓN Y DIRECCIÓN COMERCIAL	-1.071	-4,7%	-4,7%	-1.009	-4,7%	-4,7%	-885	-4,3%	-4,3%
EBITDA NEGOCIOS DISTINTOS PROMOCIÓN INMOBILIARIA	18.451	80,8%	80,3%	17.404	81,9%	81,4%	16.011	77,9%	78,3%
DIRECCIÓN, CONTABILIDAD, ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS (*)	-1.689	-7,4%	-7,3%	-1.574	-7,4%	-7,4%	-1.531	-7,5%	-7,5%
GASTOS SOCIETARIOS GENERALES Y DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	-1.005	-4,4%	-4,4%	-958	-4,5%	-4,5%	-978	-4,8%	-4,8%
EBITDA corregido excluyendo ventas y resultados atípicos	15.757	69,0%	68,6%	14.872	70,0%	69,6%	13.502	65,7%	66,1%
EBITDA anterior corregido efecto impagos	15.913	69,2%		14.990	70,1%		13.400	65,6%	

5.2.- Ratios EPRA y otros indicadores financieros

Como un anexo a este Informe financiero se incluyen los 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”.

6.- Situación patrimonial y estructura financiera

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.

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

En la fecha de cierre del ejercicio 2024 y excluyendo el importe que debería abonarse por liquidar las coberturas financieras, la deuda total financiera del Grupo era de 99.725 mil euros, frente a los 73.860 mil euros el año anterior. La deuda financiera neta, incluyendo saldos a favor y en contra en coberturas financieras, ascendía al cierre del ejercicio 2024 a 77.508 mil euros (57.7846 mil euros al cierre de 2023), lo que suponía el 12,94% del valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (598.850 mil euros) *-loan to value ratio-* (10,59% el 31/12/2023).

Excepto 4.360 mil euros de líneas de crédito a corto plazo dispuestas, al cierre del ejercicio 2024 (3.056 miles al cierre del 2023) el vencimiento medio ponderado de la deuda financiera instrumentada en préstamos a largo plazo era de 16,49 años (16,37 años al cierre de 2022). Las referencias de dichos préstamos son las siguientes:

¹ European Public Real Estate Association (EPRA).

² Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (ASIPA)

³ Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Referencia	Totales (miles de euros)
Euribor 1 año (mins. 1,%-1,45%)	18.521
Euribor 1 año	51.788
IRPH	10.661
<i>Total a tipo variable</i>	<i>80.970</i>
<i>Tipo fijo</i>	<i>14.230</i>
Total préstamos a largo plazo	95.200
Total préstamos promotor	296
	95.496

Con el fin de reducir el riesgo de variación al alza de los tipos de interés, el Grupo tiene contratadas tres operaciones de cobertura de tipos de interés (swaps), mediante las cuales tiene fijado el tipo de interés para los próximos dos años de un total de 33.501 mil euros de los préstamos que tiene indicados al Euribor.

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.

7.- Estrategia y evolución 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 2024, el 23% de la cartera de viviendas en alquiler del Grupo eran viviendas de renta antigua calificadas de protección oficial y con contratos indefinidos, con rentas que se sitúan muy por debajo de las de mercado. Esta situación podrá corregirse parcial y paulatinamente a lo largo de este año 2025 y siguientes tras el vencimiento de sus calificaciones, aplicando la disposición transitoria segunda de la LAU.
- Respecto a los costes y márgenes, el Grupo mantiene unas elevadas ratios de eficiencia en su gestión, aunque con poco margen de mejora salvo que aumente de manera significativa su cartera en alquiler o en gestión, en un contexto en el que de manera progresiva debe darse respuesta tanto a una creciente demanda de mejores servicios por parte de los arrendatarios como a nuevas obligaciones con origen normativo, que presionan al alza los costes.
- Aunque la oferta de viviendas en alquiler es mucho menor que la demanda y puede asegurarse que no habrá problemas de ocupación en el corto y medio plazo, desde hace algunos años, el mercado de alquiler residencial está en el foco de las Administraciones Públicas, que aplican políticas cada vez más regulatorias e intervencionistas. Si bien la condición de “promotor social” de dos de las sociedades del Grupo y el gran número de viviendas protegidas que componen nuestro parque de viviendas en alquiler a precios claramente por debajo de mercado, nos ha mantenido parcialmente al margen de algunas de aquellas medidas cada vez nos afectan en mayor medida. Por ello, no somos optimistas en cuanto a la evolución de las rentas de alquiler. Respecto al previsible efecto en el Grupo de los últimos cambios regulatorios y tendencias:
 - La Ley estatal 12/2023 por el derecho a la vivienda tiene como uno de sus fines principales la creación de un fondo de viviendas a precios asequibles. Aunque uno de los instrumentos que se citan para conseguir sus objetivos son las fórmulas de colaboración público-privada, la Ley se focaliza en acuerdos específicos con asociaciones y entidades privadas gestoras de vivienda en alquiler y entidades del tercer sector, dejando al margen los principales operadores y empresas inversoras en vivienda en alquiler. La Administración parece haber perdido interés en colaboraciones público-privadas mediante sociedades de capital mixto, como lo son Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. o SBD Lloguer Social, S.A, en los que el sector público y privado comparten riesgos y beneficios.
 - Se sigue discriminando a las Entidades de Arrendamiento de Viviendas (EDAV) frente a Socimis y Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, sean éstos de carácter abierto o cerrado. Fue del todo injustificable el endurecimiento de su régimen fiscal, que tuvo lugar unos años atrás y aún no ha sido revertido. Corremos el riesgo de perder competitividad respecto a otros operadores del sector, mejor tratados fiscalmente o con sede en el extranjero.
 - Existe una tendencia creciente a entorpecer o incluso prohibir la libre disposición de las viviendas por sus propietarios (p.ej.: viviendas turísticas y de temporada), especialmente si se califica a éstos de grandes tenedores. Aunque el Grupo centra sus actividades en el alquiler a largo plazo, en el marco de la LAU, estas actuaciones pueden marginar a la vivienda respecto a otros productos inmobiliarios y financieros afectando su precio de realización.
 - Actualmente es casi imposible promover vivienda protegida en propiedad, puesto que las Administraciones tienden a acaparar el suelo con ese destino y casi en su totalidad optan por ofrecerlo en derecho de superficie, con voluntad de patrimonializar a largo plazo toda la vivienda protegida que se construya con base a ese régimen, sin considerar que esa voluntad patrimonialista y el tratamiento fiscal actual del alquiler y especialmente del derecho de superficie, encarece los precios de promoción y de alquiler y en nada ayudan a la contención de precios, más bien todo lo contrario.

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

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

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

Services

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

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

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

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

Promoción inmobiliaria para la venta

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

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

Fuentes de financiación y costes financieros previsibles

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

El Grupo tiene actualmente un bajo nivel de endeudamiento. Por ello, aunque en su totalidad su financiación de encuentra a tipos variables, el riesgo de tipo de interés está muy acotado, puesto que se tienen contratadas coberturas que cubren parte de los actuales préstamos a largo plazo. Respecto a nuevos endeudamientos que se han contratado, lo han sido a tipos fijos, con previsión de que los ingresos y rentas de proyectos y edificios financiados cubrirán el servicio de la nueva deuda contratada.

8.- Política de remuneración al accionista y respecto a la acción

8.1. Información sobre la acción y su evolución bursátil

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

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

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



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

8.2. Política de dividendos

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

- La distribución de dividendos en metálico. No existen programas de retribución flexible al accionista con entrega de acciones.
- Abono de un único dividendo anual, a mitad del ejercicio y tras su acuerdo por la junta general. Este dividendo se distribuye con cargo a reservas, al mismo tiempo que los resultados anuales del grupo se retienen para aumentarlas.
- Respecto al monto del dividendo, los importes que ordinariamente se han venido acordando en los últimos ejercicios han representado un pay-out del orden del 50% del resultado operativo consolidado del Grupo.

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

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

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

Con el fin de facilitar liquidez al mercado y en el marco del contrato citado en el párrafo anterior, a lo largo del ejercicio 2024 dicha sociedad realizó 89 operaciones de compraventa totalizando 11.089 acciones (74 operaciones en 2023 totalizando 10.429 acciones).

Incluyendo las cedidas a GVC GAESCO para realizar las labores que tiene encomendadas en el contrato de liquidez, al cierre del ejercicio 2024 CEVASA tenía en autocartera un total de 94.916 acciones, lo que representaba un 0,408% el capital social.

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

Con el fin de facilitar el conocimiento del valor por los inversores la Sociedad colabora con el Instituto Español de Analistas Financieros, dentro de su proyecto Lighthouse, que tiene como objetivo dar cobertura de análisis independiente a valores que no venían siendo analizados de manera sistemática por ninguna firma de análisis. Durante los ejercicios 2023 y 2024 el Instituto ha venido publicando informes sobre la situación y perspectivas de la Sociedad, con periodicidad trimestral y coincidiendo con la publicación de sus resultados. Estos informes están disponibles para su consulta por cualquier interesado en la web de la Bolsa de Madrid y el Instituto los circulariza a los principales intermediarios financieros y firmas de inversión.

9.- Circunstancias y hechos importantes acaecidos tras el cierre del ejercicio

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

10.- Actividades de I+D+I

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

Anexo al Informe de Gestión Financiero

A1) Tablas resumen de EPRA performance measures

	2024		2023	
A 31 de Diciembre	Miles Euros	Euros por acción	Miles Euros	Euros por acción
EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	512.166	22,12	490.248	21,17
EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	448.157	19,35	427.188	18,45
EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)	425.724	18,38	406.722	17,56

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

A2) EPRA Earnings

	2024 Miles de euros	2023 Miles de euros
EPRA Earnings		
Resultado neto atribuido al grupo - según IFRS	23.766	10.907
<i>Earnings per IFRS income statement</i>		
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye :		
<i>Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:</i>		
(i) Cambios de valor en inversiones inmobiliarias, inv.inmob. en desarrollo y otros intereses <i>Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests</i>	-16.117	-745
(ii) Beneficios o pérdidas de venta de inversiones inmobiliarias, inv.inmob. en desarrollo y otros intereses corrientes y no corrientes <i>Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests</i>	-2.141	5
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos <i>Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties.</i>	535	-1
(iv) Impuestos por venta de activos <i>Tax on profits or losses on disposals</i>		
(v) Deterioro de valor del fondo de comercio <i>Negative goodwill / goodwill impairment</i>	-120	-149
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros, deuda y costes de cancelación asociados <i>Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs</i>		
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares <i>Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests</i>	3.753	209
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados <i>Deferred tax in respect of EPRA adjustments</i>		
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a joint ventures (excepto si están incluidas por integración proporcional) <i>Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)</i>	362	-117
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores <i>Non-controlling interests in respect of the above</i>		
Resultado EPRA	10.038	10.109
<i>EPRA Earnings</i>		
Nº promedio de acciones <i>Basic number of shares</i>	23.157	23.155
Resultado EPRA por acción (en euros)	0,43	0,44
<i>EPRA Earnings per Share (EPS)</i>		
Ajustes específicos de la Compañía		
<i>Company specific adjustments:</i>		
Resultado post ajustes específicos de la Compañía	10.038	10.109
<i>Company specific Adjusted Earnings</i>		
Resultado post ajustes específicos Cía por acción (en euros)	0,43	0,44
<i>Company specific Adjusted EPS</i>		

A3) EPRA Net Asset Value Metrics

EPRA Net Asset Value Metrics - 2024

en 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
<i>Include/Exclude:</i>			
i) Instrumentos híbridos			
<i>Hybrid instruments</i>			
NAV Diluido (Diluted NAV)	407.222	407.222	407.222
<i>Include:</i>			
ii.a) Revaluación de inversiones inmobiliarias (si se han valorado a coste según IAS 40)			
<i>Revaluation of IP (if IAS 40 cost option is used)</i>			
ii.b) Revaluación de inv.inmobiliarias en construcción (si se han valorado a coste según IAS 40)			
<i>Revaluation of IPUC (if IAS 40 cost option is used)</i>			
ii.c) Revaluación de otras inversiones no corrientes			
<i>Revaluation of other non-current investments</i>	1.277	1.277	1.277
(iii) Reval.de edificios ocupados como arrendatario en contratos de leasing financiero			
<i>Revaluation of tenant leases hed as finance leases</i>			
(iv) Revaluación de existencias inmobiliarias para la venta			
<i>Revaluation of trading properties</i>	17.225	17.225	17.225
NAV Diluido a Valor Razonable (Diluted NAV at Fair Value)	425.724	425.724	425.724
<i>Exclude:</i>			
v) Impuestos diferidos relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias			
<i>Deferred tax in relation to fair value gains of IP</i>	86.677	86.677	
vi) Valor razonable de instrumentos financieros			
<i>Fair value of financial instruments</i>	-235	-235	
vii) Fondo de comercio por impuesto diferido			
<i>Goodwill as a result of deferred tax</i>	0	0	0
viii.a) Fondo de comercio según el balance IFRS			
<i>Goodwill as per the IFRS balance sheet</i>		0	0
viii.b) Intangibles según el balance IFRS			
<i>Intangibles as per the IFRS balance sheet</i>		0	
<i>Include:</i>			
ix) Valor razonable de la deuda a tasa de interés fija			
<i>Fair value of fixed interest rate debt</i>			0
x) Revaluación de intangibles a valor razonable (incluido en ii.c al estar allí la concesión administrativa)			
<i>Revaluation of intangibles to fair value</i>	0		
xi) Impuesto sobre transmisiones inmobiliarias			
<i>Real estate transfer tax</i>	0	-64.008	
NAV	512.166	448.157	425.724
Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles)			
<i>Fully diluted number of shares</i>	23.159	23.159	23.159
NAV por acción (NAV per share)	22,12	19,35	18,38

EPRA Net Asset Value Metrics - 2023
--

en miles de €			
	EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	EPRA Net Disposable Value (EPRA NDV)
IFRS Equity attributable to shareholders	388.998	388.998	
<i>Include/Exclude:</i>			
i) Instrumentos híbridos			
<i>Híbrid instruments</i>			
NAV Diluido (Diluted NAV)	388.998	388.998	
<i>Include:</i>			
ii.a) Revaluación de inversiones inmobiliarias (si se han valorado a coste según IAS 40)			
<i>Revaluation of IP (if IAS 40 cost option is used)</i>			
ii.b) Revaluación de inv.inmobiliarias en construcción (si se han valorado a coste según IAS 40)			
<i>Revaluation of IPUC (if IAS 40 cost option is used)</i>			
ii.c) Revaluación de otras inversiones no corrientes			
<i>Revaluation of other non-current investments</i>	2.262	2.262	
(iii) Reval.de edificios ocupados como arrendatario en contratos de leasing financiero			
<i>Revaluation of tenant leases hed as finance leases</i>			
(iv) Revaluación de existencias inmobiliarias para la venta			
<i>Revaluation of trading properties</i>	15.462	15.462	
NAV Diluido a Valor Razonable (Diluted NAV at Fair Value)	406.722	406.722	
<i>Exclude:</i>			
v) Impuestos diferidos relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias			
<i>Deferred tax in relation to fair value gains of IP</i>	84.131	84.131	
vi) Valor razonable de instrumentos financieros			
<i>Fair value of financial instruments</i>	-605	-605	
vii) Fondo de comercio por impuesto diferido			
<i>Goodwill as a result of deferred tax</i>	0	0	
viii.a) Fondo de comercio según el balance IFRS			
<i>Goodwill as per the IFRS balance sheet</i>			0
viii.b) Intangibles según el balance IFRS			
<i>Intangibles as per the IFRS balance sheet</i>			0
<i>Include:</i>			
ix) Valor razonable de la deuda a tasa de interés fija			
<i>Fair value of fixed interest rate debt</i>			27
x) Revaluación de intangibles a valor razonable (incluido en ii.c al estar allí la concesión administrativa)			
<i>Revaluation of intangibles to fair value</i>			0
xi) Impuesto sobre transmisiones inmobiliarias			

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

		2024 (31/12/2024)	2023 (31/12/2023)
EPRA NIY and 'topped-up' NIY		Miles de euros	Miles de euros
Cartera de activos - en propiedad <i>Investment property – wholly owned</i>	(*)	564.380	513.546
Cartera de activos - con JV/Fondos <i>Investment property – share of JVs/Funds</i>			
Existencias inmobiliarias (incl. Participaciones in JVs) <i>Trading property (including share of JVs)</i>			
Menos: desarrollos <i>Less: developments</i>		-5.674	-5.876
Total Cartera en alquiler <i>Completed property portfolio</i>	E	558.706	507.670
Estimación de los costes de compra <i>Allowance for estimated purchasers' costs</i>			
Estimación valor bruto Cartera <i>Gross up completed property portfolio valuation</i>	B	558.706	507.670
Passing Rent anualizada <i>Annualised cash passing rental income</i>		23.042	21.229
(-) Ingresos por recuperación de gastos (considerados en la línea anterior) <i>Property outgoings</i>		-2.811	-2.989
Rentas Netas Anualizadas <i>Annualised net rents</i>	A	20.230	18.240
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento <i>Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives^{2,3}</i>			
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas <i>Topped-up net annualised rent</i>	C	20.230	18.240
EPRA NIY	A/B	3,62%	3,59%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	3,62%	3,59%

A5) EPRA vacancy rate

Ratio Desocupación EPRA		2024 (31/12/2024) Miles de euros	2023 (31/12/2023) Miles de euros
EPRA Vacancy Rate			
Renta de mercado estimada de superficie vacía <i>Estimated Rental Value of vacant space</i>	A	382	723
Renta de mercado estimada del total portfolio <i>Estimated rental value of the whole portfolio</i>	B	24.552	24.563
Ratio Desocupación EPRA EPRA Vacancy Rate	A/B	1,56%	2,95%

A6) EPRA Cost Ratios

		2024 Miles de euros	2023 Miles de euros
EPRA Cost Ratios			
Incluye:			
(i)	Gastos operativos y de gestión/administración de los edificios (incluye gastos generales de la empresa imputables a la actividad de alquiler) - IFRS <i>Administrative/operating expense line per IFRS income statement</i>	7.236	6.125
(ii)	Gastos netos por servicios prestados a los inquilinos <i>Net service charge costs/fees</i>	73	488
(iii)	Fees de gestión <i>Management fees less actual/estimated profit element</i>		
(iv)	Otros ingresos percibidos con la intención de compensarnos de gastos operativos relacionados con el alquiler <i>Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits</i>		
(v)	Gastos atribuibles de Joint Ventures <i>Share of Joint Ventures expenses</i>		
Excluir (si es parte de lo anterior):			
<i>Exclude (if part of the above):</i>			
(vi)	Depreciación de inversiones inmobiliarias, otros activos en alquiler (concesiones) y existencias inmobiliarias <i>Investment property depreciation</i>	-28	5
(vii)	Costes de alquileres <i>Ground rent costs</i>		
(viii)	Costes de servicio incluidos en las rentas pero no facturados separadamente <i>Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced</i>		
Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación) <i>EPRA Costs (including direct vacancy costs)</i>		A	7.281
(ix)	Costes directos de desocupación o imputables a activos inmobiliarios en stock o en desarrollo <i>Direct vacancy costs</i>		101
Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación) <i>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)</i>		B	7.180
(x)	Ingresos brutos por rentas menos gastos de concesiones administrativas- según IFRS <i>Gross Rental Income less ground rents – per IFRS</i>		22.985
(xi)	Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos brutos por rentas) <i>Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant)</i>		21.371
(xii)	Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures <i>Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rents)</i>		
Ingresos brutos por rentas <i>Gross Rental Income</i>		C	22.985
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación o imputables a activos inmobiliarios en stock o en desarrollo) <i>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</i>			
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación o imputables a activos inmobiliarios en stock o en desarrollo) <i>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</i>		A/C	31,68%
		B/C	30,97%
		B/C	31,24%
			30,50%

A7) EPRA Capex disclosure

	2024 Miles de euros	2023 Miles de euros
Property-related CAPEX		
Adquisiciones <i>Acquisitions</i>	35.274	
Desarrollo <i>Development</i>	17	149
Propiedades de inversión <i>Investment properties</i>		
Espacio alquilable incremental <i>Incremental lettable space</i>		
Espacio alquilable no incremental <i>No incremental lettable space</i>	643	1.033
Incentivos para inquilinos <i>Tenant incentives</i>		
Otros tipos de gastos materiales no asignados <i>Other material non-allocated types of expenditure</i>		
Interés capitalizado (si aplica) <i>Capitalised interest (if applicable)</i>		
Total Capital Expenditure	35.934	1.182
Conversión de devengo a efectivo <i>Conversion from accrual to cash basis</i>		
Total Capital Expenditure on cash basis	35.934	1.182

A8) Indicadores económico-financieros de recomendada publicación por la CNMV

INDICADORES GENERALES FINANCIEROS Y ECONOMICOS			
		2024	2023
Earnings before interests, taxes, depreciation and amortization (EBITDA) (miles de euros) -no incluye plusvalías y minusvalías de activos inmobiliarios-	Resultado de explotación+ amortización + deterioros + otras partidas que no suponen entradas o salidas de efectivo de las operaciones	17.898	14.867
Cash-flow del ejercicio		2.481	-1.117
<i>Cash-flow de las actividades de operación</i>		11.077	6.193
<i>Cash-flow de las actividades de inversión</i>		-31.451	3.652
<i>Cash-flow de las actividades de financiación</i>		22.855	-10.962
Beneficio operativo ajustado (en miles de euros) - incluye plusvalías y minusvalías de los activos inmobiliarios-	Resultado total no financiero de las operaciones	34.197	15.335
INDICADORES DE ESTRUCTURA PATRIMONIAL			
Ratio de liquidez	Activos corrientes/Pasivos corrientes	2,43	3,54
Ratio de solvencia	(Patrimonio neto+pasivos no corrientes)/Activos corrientes	14,97	12,74
Ratio de endeudamiento	Deuda neta (Deuda bruta-Efectivo e Inversiones financieras)/Capital empleado (Patrimonio neto+Deuda neta)	0,14	0,10
Ratio de cobertura de la deuda	Deuda neta/EBITDA	3,92	3,09
INDICADORES RELACIONADOS CON LA RENTABILIDAD			
Rendimiento sobre el patrimonio neto (ROE- Return of Equity)	Resultado del ejercicio/Patrimonio Neto del ejercicio	5,9%	2,9%
Retorno de los activos /(ROA-return on assets)	Resultado del ejercicio/Activos totales medios	4,3%	2,1%
INDICADORES OPERATIVOS DE GESTIÓN			
Ratio de impagados	Deterioro del ejercicio/Ventas	0,4%	0,4%
INDICADORES BURSÁTILES Y OTROS			
Cotización al cierre del ejercicio		6,85	6,0
Capitalización bursátil (en miles de euros)	Precio de cotización al cierre x número de acciones emitidas al cierre	159.289	139.523
Price Earnings Ratios (PER)	Cotización de la acción/beneficio por acción	6,4	12,0
Patrimonio Neto por acción	Patrimonio Neto/número de acciones en circulación	17,5	16,7
Rentabilidad por dividendo	Retribución por acción /cotización media	3,4%	3,1%

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

B.1.- POLITICAS DE ESG DEL GRUPO CEVASA

B.1.1.- Valor de la sostenibilidad para el Grupo CEVASA

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

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

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

Uno de los principios de la Política de *Environmental, Social and Governance* (ESG) es la mejora continua, mediante nuevas actuaciones y aumento de la intensidad de las ya existentes.

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

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

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

B.1.2.- Desarrollo de la sostenibilidad en el Grupo CEVASA

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

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, la Comisión de Sostenibilidad tiene las siguientes funciones:

- (a) Proponer al Consejo la aprobación de la estrategia y política de sostenibilidad, revisarla periódicamente y proponer su actualización.
- (b) Conocer y orientar la política, los objetivos y directrices del Grupo CEVASA en el ámbito medioambiental y social y revisar periódicamente el desempeño en estas materias del Grupo con el objeto de revisar la efectividad de las referidas políticas, objetivos y directrices.
- (c) Conocer, analizar e informar al Consejo de Administración acerca de las expectativas de los distintos grupos de interés de la Sociedad, tales como accionistas, empleados, clientes, proveedores y sociedad en general, sobre las materias objeto de su competencia.
- (d) Conocer, impulsar, orientar y supervisar los objetivos, planes de actuación y prácticas de la Sociedad y su grupo en materia de sostenibilidad, tales como derechos humanos, seguridad, salud y prevención de riesgos laborales, empleo, diversidad e integración, igualdad de oportunidades y conciliación, ética y conducta y medioambiente.
- (e) Conocer y revisar los índices existentes para evaluar el posicionamiento del Grupo en materia de sostenibilidad.
- (f) Conocer las modificaciones legales con posible influencia significativa para la Sociedad en materia de sostenibilidad, así como las tendencias en esta materia con el objeto de impulsar, en su caso, planes de actuación.
- (g) Definir los criterios de aplicación del presupuesto establecido anualmente para fines de interés social.
- (h) Revisar e informar cuando proceda sobre el contenido de la información no financiera en materia de su competencia.
- (i) Informar en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella se planteen en materia de su competencia.

La Comisión de Sostenibilidad orienta y supervisa los objetivos, planes de actuación y prácticas de la Sociedad en materias de ESG, evaluando las propuestas de la dirección y proponiendo al Consejo de Administración líneas de actuación. Todo ello sin perjuicio de la debida coordinación que se pueda plantear en el futuro respecto a la supervisión y verificación razonable de los informes de sostenibilidad por la Comisión de Auditoría.

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

- a) Las normativas europeas y españolas están obligando a que determinadas líneas de financiación se destinen a financiar inversiones sostenibles.
- b) Los participantes en los mercados financieros y especialmente los fondos de inversión están obligados a facilitar a los inversores información sobre la sostenibilidad de las inversiones que financian y a qué objetivos medioambientales contribuyen las inversiones

(especialmente los fondos de inversión, fondos de pensiones, banca, etc.). Si CEVASA quisiera a futuro financiarse en esos mercados debería informar a los financiadores con detalle de la calificación ESG de las inversiones que pretende financiar y, si es una financiación corporativa, de si cuenta con alguna certificación ESG.

- c) En el entorno RICS (estándares de valoración de inmuebles y carteras inmobiliarias) existen notas sobre sostenibilidad y ESG, que tienen como objetivo que los tasadores tengan en cuenta esos factores cuando valoran los activos (certificados de calidad, riesgos futuros del activo respecto a estas materias, etc.). Es evidente que los activos de mayor calidad en ESG deberían valer más.
- d) Es un hecho que en el futuro aumentarán las obligaciones respecto a que las actuaciones de las empresas tengan en mayor consideración los intereses de la sociedad, de sus trabajadores y de otros grupos de interés en sus políticas empresariales, por lo menos tanto como consideran los intereses de sus accionistas. De la obligación de informar se va a pasar, poco a poco, a la obligación de hacer.

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

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

En los últimos años se ha avanzado también en normativas que afectan a cuestiones sociales y de relación con los trabajadores y en las de sostenibilidad medioambiental. En nuestro sector, el Código Técnico de la Edificación, que data de 2006 y se centra en cuestiones de seguridad y calidad de las construcciones, ha quedado obsoleto y veremos como paulatinamente se le incorporan regulaciones en materia de sostenibilidad de los edificios. También veremos pronto regulaciones que, además de a las nuevas construcciones, afectarán al mantenimiento y renovación de las existentes en lo que a esta materia se refiere.

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

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

- **La Directiva 2014/95/UE del Parlamento Europeo y del Consejo: establece determinadas obligaciones de divulgación de información no financiera e información sobre diversidad por parte de grandes empresas y grupos.**
Ley 11/2018 de Información No Financiera y diversidad, que traspuso a la normativa española la directiva anterior:

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

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

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

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

- o Divulgar en el EINF, los volúmenes y las proporciones de la cifra de negocios, CAPEX y OPEX que pueden considerarse actividades económicas ambientales sostenibles, de acuerdo a la taxonomía publicada.
- o Divulgar a partir 01/01/2023 los indicadores clave de resultados, de acuerdo a los anexos del Reglamento.

CEVASA no obligada por no estar obligada a elaborar el EINF.

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

Se encuentra pendiente de trasposición a normativa española a la Directiva CSRD:

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

CEVASA estará obligada a partir del 1 de enero de 2027 (reporting del ejercicio 2026).

- **Artículo 48 del Código de comercio**

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

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

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

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

- Evaluaremos, para cada actividad, el cumplimiento de los umbrales y criterios que la identifican como actividad sostenible por contribuir a uno de los objetivos que se informan en la Taxonomía
- Testearemos, para dichas actividades, que no perjudican significativamente a los demás objetivos medioambientales.
- Estableceremos las acciones que debemos acometer para garantizar que cumplimos con los estándares sociales mínimos.
- Respecto del total, calcularemos el porcentaje de ingresos, CAPEX y OPEX correspondientes a las actividades ambientalmente sostenibles según la Taxonomía.

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

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

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

B.1.4.-Motivo del informe

Considerando todo lo anterior y aún sin estar obligada, CEVASA viene presentando desde hace varios años información no financiera en su informe de gestión integral. En este documento se informa de las líneas estratégicas, actividades y compromisos asumidos en materias de ESG y también se facilitan informaciones sobre el desempeño del Grupo CEVASA en esas materias (actividades desarrolladas, presupuestos aplicados, y grado de ejecución y cumplimiento de los objetivos establecidos).

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

B.2.- MEDIOAMBIENTE (E)

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

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

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

Cuando se estima que es lo más adecuado, nuestros edificios incorporan instalaciones centralizadas y otros sistemas de producción y ahorro energético, que contribuyen a hacer más asequibles los costes asociados a la vivienda. CEVASA ha sido pionera en el desarrollo de promociones altamente eficientes y que, en algunos casos, representan ahorros próximos al 50% en consumos de calefacción, respecto a sistemas tradicionales individuales.

B.2.1.- Consumos energéticos

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

B.2.1.1.- Inmuebles en alquiler de la cartera inmobiliaria

2.1.1.A.- Objetivo

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

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

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

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

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

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

- En el complejo Meridiano-cero, en los años 2021 y 2022 cambiamos las carpinterías de madera por carpinterías de PVC.
- En el año 2023 y con el objetivo de contribuir a la reducción de las emisiones de CO₂, instalamos 10 puntos de carga para vehículo eléctrico en el aparcamiento público situado en la calle Dublín de Barcelona. Dicho proyecto fue financiado, en parte, por el Plan europeo Moves III, que prevé incentivos vinculados a la movilidad eléctrica, contribuyendo al tiempo a la mejora de las instalaciones e infraestructuras en los edificios para cumplir con las directrices europeas en materia de sostenibilidad. El sistema se encuentra a pleno rendimiento y permite aumentar el número de puntos de carga en función de las necesidades.

2.1.1.C.- Evolución y cumplimiento de objetivos

Certificaciones energéticas de los edificios en alquiler

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

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

Certificación energética de edificios en alquiler a 31/12/2024 - M2 construidos

USOS	TOTAL M2	A	B	C	D	E	F	Sin calificación
Residencial	304.249	10.314	48.835	29.452	48.462	139.424	27.763	
Comercial	24.921	0	1.906	422	3.134	812	7.704	10.943
Oficinas	25.759						25.262	497
Totales	354.929	10.314	50.742	29.873	51.596	140.236	60.729	11.440
%	100%	2,91%	14,30%	8,42%	14,54%	39,51%	17,11%	3,22%

Certificación energética de edificios en alquiler a 31/12/2023 - M2 construidos

USOS	TOTAL M2	A	B	C	D	E	F	Sin calificación
Residencial	278.634,44	10.313,51	48.835,36	29.451,50	22.847,13	139.424,24	27.762,70	
Comercial	24.070		1.906	422	2.283	812	7.704	10.943
Oficinas	25.759						25.262	497
Totales	328.463	10.314	50.742	29.873	25.130	140.236	60.729	11.440
%	100%	2,91%	14,30%	8,42%	7,08%	39,51%	17,11%	3,22%

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

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

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

Consumo directo de energía eléctrica

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

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

Promoción	2020	2021	2022	2023	2024
Conjunto "Cúbics" Sta. Coloma	84	83	82	80	76
Conjunto Can Llong 5	42	43	40	38	35
Conjunto Can Llong 6	14	14	14	14	14
Conjunto Can Mercader - BV77	37	33	36	37	41
Conjunto Can Mercader - BV84		4	4	4	4
Conjunto Espronceda	58	68	62	62	62
Conjunto Igualada	29	28	28	27	29
Conjunto La Falla	63	61	56	55	57
Conjunto La Sagrera	42	48	50	49	47
Conjunto La Serra 2	67	67	66	62	58
Conjunto La Serra 4	25	48	38	23	23
Conjunto Meridiano Cero	45	47	43	43	40
Conjunto VIC	46	46	43	43	43
Media ponderada:	45	47	45	43	41

B.2.1.2.- Promoción de nuevos edificios

2.1.2.A.- Objetivo

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

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

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

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

En el año 2024 se ha finalizado la nueva promoción en l'Hospitalet (Barcelona), iniciada en 2022, consistente en un bloque plurifamiliar de 76 viviendas con plazas de aparcamiento, trasteros y locales

comerciales. Este edificio tenía inicialmente, según proyecto, una calificación energética A en emisiones y B en consumo de energía, aunque se han introducido algunas mejoras en el proyecto que han posibilitado la obtención de la doble calificación energética A al final de la obra.

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

2.1.2.C.-Evolución y cumplimiento de objetivos

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

B.2.1.3.- Centros de trabajo

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

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

Respecto a la evolución de los consumos eléctricos de las dos plantas en las que se encuentran las oficinas de todas las empresas del Grupo, que totalizan 525 m2, el consumo eléctrico total en el año 2024 fue de 144 KW, mientras que en el año 2023 fue de 133 KW.

B.2.2.- Consumo sostenible de materias primas, agua y otros recursos energéticos

B.2.2.1.- Inmuebles en alquiler de la cartera inmobiliaria

2.2.1.A.- Objetivo

Adicionalmente a lo mencionado en el punto B.2.1.1. respecto a la reducción de los consumos de energía de los edificios que componen la cartera inmobiliaria, otros de nuestros objetivos es la reducción de los consumos de agua y de los materiales empleados en las obras de reacondicionamiento de los edificios, sin que hasta el momento hayamos establecido objetivos cuantitativos.

2.2.1.B.- Principales actuaciones

En el ejercicio 2024 hemos continuado con la política de adquirir los materiales utilizados en el mantenimiento y renovación de los edificios en alquiler, a distribuidores situados en las cercanías de nuestros edificios, contribuyendo a reducir las emisiones de carbono. Más del 99% de los materiales utilizados son producidos en Cataluña.

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

2.2.1.C.-Evolución y cumplimiento de objetivos

Consumo de agua

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

M3 por cada 100 M2				
Promoción	2021	2022	2023	2024
Meridiano Cero	7,35	5,05	5,85	5,75
"Cúbics" Sta. Coloma	1,85	1,78	1,38	1,05
Can Llong 5	1,05	0,71	1,61	1,06
Can Llong 6	2,31	2,48	6,24	2,91
Can Mercader - Bonavista 77	3,96	8,05	30,02	2,88
Can Mercader - Bonavista 84	17,91	17,20	89,90	9,46
Ciutat 7	44,40	78,40	67,98	51,75
Conjunto La Serra 4	36,35	53,41	92,40	155,97
Espronceda	2,61	3,08	3,08	3,08
Igualada	11,90	1,25	1,57	0,00
La Falla	2,19	2,11	0,00	1,58
La Sagrera	1,84	1,84	1,41	1,62
La Serra 2	0,90	1,15	1,02	2,56
VIC	4,44	2,86	4,08	5,08
MEDIA PONDERADA PROMOCIONES	5,91	5,49	10,19	6,62

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

Consumo de materiales en actuaciones de mantenimiento

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

MATERIALES CONSUMIDOS EN ALS ACTUACIONES DE MANTENIMIENTO * (Kg)			
	2024	2023	2022
Número de actuaciones	2008	2320	2129
Madera	25,91	27,39	28,02
Metal	0,81	0,86	0,88
Material Albañilería	32,39	34,24	35,02
Pinturas	2,31	2,45	2,50
Plásticos	0,07	0,07	0,08
	61,49	65,01	66,50

B.2.2.2.- Promoción de nuevos edificios

2.2.2.A.- Objetivo

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

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

Al margen de la utilización de nuevos materiales y del empleo de nuevas técnicas, para el Grupo CEVASA es prioritario que en los edificios que promueve, mayoritariamente destinados al alquiler, se empleen materiales duraderos y de calidad y que los edificios tengan unos consumos energéticos lo más reducidos posible, y ello tanto en beneficio nuestro como en beneficio de los arrendatarios de nuestras viviendas, puesto que finalmente son éstos los que acaban soportando los gastos del edificio en sus rentas de alquiler. Además, también en beneficio de todos, el empleo de materiales e instalaciones de calidad y duraderas repercute en un menor consumo a largo plazo de materias primas y energía.

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

2.2.2.B.- Principales actuaciones

Ninguna en el ejercicio.

2.2.2.C.-Evolución y cumplimiento de objetivos

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

B.2.3.- Residuos. Transición a una economía circular, tratamiento y reciclaje de residuos

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

B.2.3.1.- Inmuebles en alquiler de la cartera inmobiliaria

2.3.1.A.- Objetivo

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

2.3.1.B.- Principales actuaciones

Residuos generados en actuaciones de mantenimiento. Vertido y reciclaje

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

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

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

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

2.3.1.C.-Evolución y cumplimiento de objetivos

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

MATERIALES CONSUMIDOS EN ALS ACTUACIONES DE MANTENIMIENTO * (Kg)

	2024	2023	2022
Número de actuaciones	2008	2320	2129
Residuos inertes:			
Residuos de construcción y demolición (RCD's)	32,39	34,24	35,02
Residuos no peligrosos:			
Madera	18,97	20,05	20,51
Metal	0,81	0,86	0,88
Plásticos	0,07	0,07	0,08
	52,24	55,22	56,49

Los residuos generados son equivalentes a los materiales consumidos

B.2.3.2.- Promoción de nuevos edificios

2.3.2.A.- Objetivo

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

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

2.3.2.B.- Principales actuaciones

En 2024 se ha finalizado la promoción de Hospitalet, habiéndose aplicado ciertas variaciones sobre el proyecto aprobado, con el ánimo de mejorar algún aspecto del edificio entregado finalmente. En este caso se han realizado mejoras de calado menor (como ejemplo, modificación de las especificaciones de las carpinterías y vidrios, o colocación de persianas en las aberturas de zonas de días...) que han permitido obtener la doble calificación A al final de obra.

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

2.3.2.C.-Evolución y cumplimiento de objetivos

Residuos generados en construcción de edificios

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

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

RESIDUOS GENERADOS EN CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS (Toneladas)			
	2024		2023
	Hospitalet	Montgat	Hospitalet
m2 en Construcción	11.047,96	4.068,53	11.047,96
% Ejecutado en el ejercicio	44,70%	5,36%	45,97%
Residuos de Construcción			
Obra de fábrica cerámica	180,91	7,99	186,05
Hormigón	180,07	7,95	185,19
Mezcla de pétreos	38,82	1,71	39,92
Yesos	19,39	0,86	19,94
Otros	4,94	0,22	5,08
Maderas	5,96	0,26	6,13
Plásticos	7,80	0,34	8,02
Papel y Cartón	4,10	0,18	4,21
Metales	3,21	0,14	3,3
Total	445,23	19,68	457,86

Como podemos observar, la mayor parte de los residuos generados son residuos no peligrosos de construcción y demolición. Además, todas nuestras obras cuentan con un plan de residuos en el que se establece que, entre otras medidas, los residuos generados se llevarán a un vertedero autorizado. El control de los residuos corresponde en primer lugar a la empresa constructora y cuando finaliza el promotor está obligado a justificar que se han llevado a un vertedero autorizado todo el volumen de tierras y residuos de la promoción, siendo esto imprescindible para recuperar la fianza depositada en el gestor de residuos al comienzo de las obras.

B.2.3.3.- Centros de trabajo

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

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

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

B.3.- SOCIAL (S)

B.3.1.- Personal

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

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

forma de trabajar y creemos que las mejores soluciones son aquellas que se fundamentan en ideas y puntos de vista distintos.

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

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

B.3.1.1.- Igualdad de trato y oportunidades

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

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

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

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

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

Excluyendo contrataciones por sustituciones, suplencias y refuerzos puntuales (principalmente personal de conserjería), los contratos indefinidos realizados en el año 2024 han representado un 100% (mismo porcentaje en el ejercicio anterior).

B.3.1.2.- Condiciones de trabajo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Número medio de empleados					
	2024		Total 2024	2023		Total 2023
	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	
Directivos:						
Directores Generales o de Area	2		2	2		2
Directores técnicos, Rbles. Dpto. y otros mandos intermedios	7	4	11	7	4	11
Técnicos titulados, gestores comerciales y administrativos	5	9	14	5	9	16
Otros	17	23	40	18	20	38
Total personal en plantilla	31	36	67	32	35	67
Consejo de Administración	4	4	8	6	2	8
Total	37	38	75	38	37	75

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

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

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

	SALARIOS MEDIOS POR CATEGORIA Y SEXO					
	cifras en miles de euros					
	2024		Total 2024	2023		Total 2023
	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	
Alta Dirección	174		174	169	0	169
Directores técnicos, responsables de departamento o servicio y otros mandos intermedios	51	48	49	53	53	53
Técnicos titulados, mandos intermedios y administrativos	42	38	40	42	34	36
Otros	30	22	26	26	24	25
Total	46	29	38	43	30	36

Actualmente, el Grupo CEVASA cuenta con un Sistema Interno de Información, del que forma parte el canal web de denuncias, que pone a disposición de todas las personas relacionadas con las empresas del Grupo (empleados, clientes, proveedores, etc.), para la presentación de denuncias, no solo de actuaciones contrarias a la legalidad vigente, sino también de aquellas otras que suponen incumplimientos del Código Ético y de Conducta o de procedimientos internos de obligado cumplimiento.

B.3.1.4.- Seguridad y Salud

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

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

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

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

Las acciones que se han desarrollado en los dos últimos ejercicios 2024 y 2023, relacionadas con la seguridad y salud de los trabajadores han sido las siguientes:

AÑO 2024:

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

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

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

En el mes de febrero de este año 2024 se implementaron nuevos procedimientos en materia de Coordinación de Actividades Empresariales, que implican tanto a personal de mantenimiento como de conserjería. Durante el transcurso del año se ha desarrollado de forma satisfactoria, con formación interna a todos los implicados, especialmente a los conserjes de los edificios, que controlan los accesos a los edificios del personal de los industriales contratados para la realización de obras en los mismos y de trabajos de mantenimiento correctivo y preventivo de sus instalaciones. Con ello se refuerzan los mecanismos de prevención de riesgos laborales en actuaciones que requieren la coordinación de varios industriales como en aquellas otras en las que actúa un solo industrial.

AÑO 2023:

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

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

Se llevó a cabo una formación específica para los conserjes en época estival sobre cómo evitar el estrés térmico.

Adicionalmente a la implantación de un procedimiento de homologación de proveedores con soporte web, en el que se exige, entre otras cosas, acreditar cumplir con requisitos en materia de seguridad y salud, durante el año 2023 se trabajó en implantar una plataforma que de soporte a la coordinación de actividades empresariales.

2.5.- Formación y desarrollo

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

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

Adicionalmente a la formación interna sobre las novedades legislativas que han ido apareciendo, procedimientos nuevos de trabajo y sobre las nuevas aplicaciones informáticas que se han implantado, la formación impartida por externos durante los años 2024 y 2023 ha sido la siguiente:

AÑO 2024:

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

AÑO 2023:

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

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

De las personas que integran el Grupo CEVASA depende que se apliquen con todo su potencial nuestras políticas de ESG. Por ello, adicionalmente formamos a nuestros empleados en los valores y

normas (código ético) que deben regir su conducta desde el momento en que se incorporan a la plantilla.

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

B.3.1.5.- Representantes de los trabajadores

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

B.3.1.6.- Comunicación con los trabajadores

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

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

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

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

B.3.2.- Capital social

B.3.2.1.- Contribución fiscal

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

- 2.044 miles de euros en impuestos locales y tasas (IBI, IAE, Impuesto sobre Plusvalía, etc.) (1.747 miles en 2023).
- 692 miles de euros en aportaciones a la Seguridad Social (694 miles en 2023).
- 2.475 miles de euros en concepto de Impuestos cedidos a las Comunidades Autónomas (0 miles en 2023).
- 569 miles de euros en concepto de IVA soportado y no deducible (605 miles en 2023). Dos sociedades del Grupo CEVASA tienen como actividad principal el arrendamiento de viviendas, actividad exenta y que supone que el Grupo deba hacerse cargo del IVA soportado sin posibilidad de deducción.
- 2.264 miles de euros en concepto de impuesto sobre sociedades (1.776 miles en 2023). La tributación hubiera sido mayor de no haberse minorado por la deducción de un total de 869 miles en concepto de bonificación por arrendamiento de viviendas, derivada del régimen especial de arrendamiento de viviendas que aplican dos sociedades del Grupo (808 miles en 2023). En el caso de que las reservas con origen en resultados procedentes del arrendamiento de viviendas no

quedasen en dichas sociedades de manera indefinida (p.ej.: reinvirtiéndolos en nuevas viviendas) y se distribuyeran a la matriz, se perdería el 50% de dicha bonificación.

La carga fiscal efectiva total soportada por el Grupo supondrá el 35,2% de sus rentas por alquileres, servicios y resultados por venta de promociones (24,9% en 2023).

Durante el ejercicio, el Grupo CEVASA percibió subvenciones por 1.931 miles de euros (1.969 miles en 2023), todas ellas en concepto de subvenciones relacionadas con la promoción de edificios de protección oficial destinados al alquiler y con rentas limitadas durante un plazo de 25 años.

B.3.2.2.- Territorio

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

- Oferta de ocupación preferente a los inquilinos de nuestros edificios, en situación de desempleo o necesidad económica. Muchos de nuestros conserjes y operarios de mantenimiento son inquilinos.
- Contratación de proveedores locales siempre que sea posible.
- Ayudas a las entidades locales, culturales y asociaciones de vecinos, con presencia en tales ámbitos, con patrocinio de sus actividades, aportaciones financieras o en especie (utilización de instalaciones de CEVASA para sus actividades).
- Respecto a las entidades sin ánimo de lucro destinatarias del 0,7% del beneficio neto consolidado del Grupo, excluyendo los resultados derivados de la variación de valor de los edificios, priorizamos aquellas que dan soporte a personas desfavorecidas de los territorios donde desarrollamos nuestras actividades

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

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

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

Durante el 2024, se han otorgado donaciones a las siguientes entidades:

- **Casa Ronald McDonald:** 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.
- **Fundación Sergi –** Misión de mejorar las condiciones de vida de personas en riesgo de exclusión social.
- **Fundació d'Oncologia Infantil Enriqueta Villavecchia:** Atención social a las familias con hijos gravemente enfermos.
- **Fundació Sant Joan de Déu:** 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.

- **Fundació El Llindar:** Programa Connecta't dirigido a jóvenes que emigran solos y se focaliza en obtener el certificado de primera acogida.
- **Club Natació Sant Andreu:** Patrocinio en proyectos de competiciones de natación.
- **Associació La Sagrera es mou:** Programa para combatir la pobreza infantil en el barrio de La Sagrera.
- **Fundació Habitat 3:** Proyecto "Llar Casa Bloc". Derecho a la vivienda para personas en situación de vulnerabilidad.
- **Fundació CorAvant:** Proyecto "Corazones Valientes": soporte a niños con cardiopatía que están en situación de refugiados saharauis en los campamentos de Tindouf.
- **Sabadell Capital de la Cultura Catalana:** Su misión es situar la cultura como eje central de la vida ciudadana y mostrar la capacidad productiva de la ciudad como fábrica cultural.

B.3.2.4.- Compromiso con la vivienda asequible

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

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

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

B.3.3.- Clientes

B.3.3.1.- Calidad en los servicios

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

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

Para CEVASA es prioritario cumplir con las expectativas del cliente respecto a disponer de un hogar de calidad a un precio asequible y a recibir buenos servicios por parte de la propiedad. Con un elevado número de viviendas y clientes, el cumplimiento de nuestros altos estándares de servicio al cliente solo

es posible aplicando correctamente los procesos, procedimientos e instrucciones de trabajo que se describen en los manuales operativos.

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

B.3.3.2.- Relación cercana y normas comunitarias

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

- Cercanía al cliente y relación personalizada, escuchando sus inquietudes, sugerencias, peticiones y quejas y atendiéndolas siempre que sea posible.
- Promoción de buenas prácticas: Si bien la diversidad de nuestros clientes enriquece las comunidades y va en beneficio de todos ellos, también somos conscientes que deben evitarse comportamientos que puedan suponer molestias a otros vecinos. Por ello, en cada uno de los edificios que gestionamos existen unas normas de comunidad que pedimos se cumplan por nuestros clientes, y que, de no cumplirse, puede ser causa de resolución del contrato.

B.3.3.3.- Instalaciones de calidad

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

B.3.3.4.- Compromiso en el mantenimiento

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

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

Respecto al reacondicionamiento de los interiores de los espacios alquilables, se reparan, renuevan y actualizan de forma sistemática por nuestros equipos, aprovechando las rotaciones, de forma que se ofrecen en alquiler en perfectas condiciones. Durante el año 2024 se han realizado 164 actuaciones de este tipo (136 en 2023).

B.3.3.5.- Gestión rápida de peticiones y servicios

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

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

B.3.3.6.- Transparencia

Aplicamos políticas de total transparencia con los clientes, a los que informamos, personalmente o a sus representantes (asociaciones de vecinos) de las consultas que nos realizan, especialmente las relacionadas con los importes que les refacturamos en concepto de servicios y consumos. También les facilitamos acceso en tiempo real a documentación e informaciones económicas. En aras a una mayor agilidad disponen de muchas de ellas en tiempo real en el portal del cliente de nuestra web, donde pueden también realizar pagos directos.

B.3.3.7.- Evaluación de la calidad

Sometemos a permanente evaluación la calidad de los servicios que prestamos y la satisfacción de nuestros clientes sobre las instalaciones y servicios de nuestras viviendas y edificios. Nuestros controles y procedimientos, encuestas y servicios están orientados al mantenimiento y mejora permanente de la calidad, y esto repercute en la estabilidad de nuestros clientes

Con el fin de tener una completa visión de cómo son percibidos nuestros servicios, mejorarlos continuamente y evaluar el cumplimiento de nuestros objetivos, recabamos periódicamente de nuestros clientes su opinión sobre nuestros servicios y las instalaciones, mediante encuestas que cubren todos los momentos en que nos relacionamos con nuestros clientes: atención a solicitudes, procesos de contratación, reparaciones, incidencias con la facturación, atención de sugerencias, reclamaciones y quejas, etc.

La elaboración de encuestas en todas las nuevas contrataciones, así como encuestas aleatorias entre nuestros clientes nos permiten evaluar y mejorar continuamente nuestros servicios y la relación con nuestros clientes.

En el ejercicio 2024 se han realizado un total de 635 encuestas (678 encuestas en el ejercicio 2023), analizando el índice de satisfacción y cumplimiento de hasta un total de 40 indicadores que abarcan los siguientes procesos e indicadores:

- Satisfacción del cliente.
- Procesos de comercialización y marketing.
- Proceso de contratación.
- Gestión de cobro y recobro.
- Conservación y mantenimiento de los inmuebles y las viviendas.
- Procesos de compra de materiales y servicios.

Durante el ejercicio 2024, la media de los indicadores supera el 90% sobre 100, superando la media del 2023 (90% sobre 100%). El grado de cumplimiento de los objetivos de calidad ha sido muy alto.

B.3.4.- Proveedores

B.3.4.1.- Compromiso y gestión colaborativa

La calidad de nuestros servicios depende en gran medida de la calidad de los servicios que recibimos de nuestros proveedores. Para ello es imprescindible mantener con ellos relaciones de negocio justas y una buena relación comercial y profesional.

Frente a la práctica cada vez más extendida de externalizar servicios buscando el mínimo coste, que es la causa de gran parte de la precariedad de muchos empleos, nuestra política es la de realizar contrataciones directas de personal y evitar, siempre que sea posible, las subcontrataciones.

La calidad de nuestros servicios depende en gran medida de la calidad de los servicios que recibimos de nuestros proveedores. Para ello es imprescindible mantener con ellos relaciones de negocio justas y una buena relación comercial y profesional.

B.3.4.2.- Petición de cumplimiento de nuestro código ético

Exigimos a nuestros proveedores un comportamiento ético y responsable, acorde con las políticas sociales y de calidad de CEVASA, siendo éste un requisito imprescindible para la homologación de proveedores y su contratación. Dicho código puede descargarse en nuestra página web www.CEVASA.com.

B.3.4.3.- Información en tiempo real

Desde hace años, en nuestra web tenemos a disposición de nuestros proveedores un Portal específico con diversas funcionalidades que facilitan la comunicación entre ambas partes y la agilización de los procesos administrativos y de facturación electrónica.

B.3.4.4.- Periodo medio de pago

Respecto a los periodos de pago, CEVASA y todas las sociedades de su grupo pagan a sus proveedores dentro de los plazos máximos legales, tal y como se detalla en el apartado específico de sus respectivas memorias.

Puesto que todas las empresas del Grupo CEVASA cumplen y han vendido cumpliendo puntualmente con lo establecido en la normativa de morosidad, no se prevé aplicar medidas, adicionales a las ya aplicadas, encaminadas a reducir el periodo medio de pago.

B.3.5.- Accionistas

B.3.5.1.- Valor para el accionista

Uno de los principales objetivos del Grupo es la creación de valor para el accionista, de forma que, junto con una adecuada política retributiva, se sientan satisfechos con los rendimientos de su inversión y la mantengan en el largo plazo.

B.3.5.2.- Transparencia

Adicionalmente, CEVASA aplica una política de total transparencia con inversores y accionistas, poniendo a su disposición información de calidad sobre los resultados y actividades del Grupo. Muchas de ellas pueden consultarse directamente en el apartado “Accionistas e Inversores” de nuestra web www.CEVASA.com.

Tenemos a disposición de nuestros accionistas canales electrónicos de comunicación con la Sociedad. Adicionalmente, los accionistas son atendidos telefónicamente, a través de correo electrónico o presencialmente cuando lo desean, para informarles de cuanto necesiten.

B.3.6.- Canales de denuncias y reclamaciones

B.3.6.1.- Funcionamiento

Dentro de sus Sistemas Internos de Información, CEVASA tiene habilitados canales electrónicos, tanto de denuncias como de reclamaciones y sugerencias, abiertos a todas las personas y entidades con las que nos relacionamos: empleados, clientes, proveedores, accionistas, etc., donde cualquier puede aportar sus quejas, reclamaciones o sugerencias, de forma nominal o anónima.

Respecto a la presentación de denuncias relativas a incumplimientos legales de nuestro código de conducta., pueden presentarse a través de los siguientes canales:

- Correo postal remitido a la dirección siguiente: Avda Meridiana número 350, planta 5ª 08027 Barcelona (a la atención del/de la Presidente/Presidenta de la Comisión de Auditoría)
- Correo electrónico a: canaldedenuncias@CEVASA.com
- Correo electrónico interno del superior jerárquico si el denunciante es un empleado del Grupo.
- A través del canal web, disponible en nuestra web, apartado “Responsabilidad Social y Código Ético”.

B.3.6.2.- Valoración cuantitativa

Como en los años anteriores, tampoco en el año 2024 se ha recibido ninguna denuncia por ninguno de los canales habilitados para ello. Sólo se ha recibido una queja de un cliente por dicho canal, de manera errónea, puesto que este tipo de comunicaciones tienen otros canales de comunicación. No obstante, la queja se atendió debidamente.

B.3.6.3.- Valoración cualitativa

Puesto que tanto el personal del Grupo como otras partes interesadas están al corriente de la existencia de los canales de denuncias, el hecho de no haber recibido ninguna desde su creación es un dato que hay que valorar positivamente.

B.3.7.- Otras acciones sociales

Participamos activamente en todas las iniciativas orientadas a contribuir a la promoción de vivienda asequible y vivienda social, proponiendo medidas en beneficio de los ciudadanos, como es la reducción de las cargas asociadas al alquiler de viviendas en sus diferentes modalidades con objeto de trasladar esa reducción de carga a una reducción del precio del alquiler. En este sentido participamos en diferentes asociaciones de iniciativa pública y privada como el Consell d'Habitatge Social de Barcelona, la Asociación de gestores de Políticas Sociales de Vivienda, la mesa de emergencia habitacional de Sabadell o el Observatorio Metropolitano de l'Habitatge.

B.4.- GOBERNANZA (G)

B.4.1.- Principios de gobierno corporativo

En su nivel más alto (órganos de gobierno) el Grupo cumple con la práctica totalidad de las recomendaciones de gobierno corporativo de sociedades cotizadas.

Como cualquier otra organización, el Grupo CEVASA tiene unos objetivos que cumplir, económicos, sociales y medioambientales. No todo vale para alcanzar esos objetivos. Se debe cumplir con todas las leyes que le son aplicables y con otras limitaciones. Considerando objetivos, limitaciones y recursos financieros y humanos disponibles, el Grupo CEVASA tiene organizada cada una de sus funcionalidades para lograr que, a través de la realización de tareas específicas de los miembros del equipo, se consigan aquellos objetivos.

Como organización objeto de gobierno y gestión, en el Grupo CEVASA se han diseñado sus estructuras, procesos y normas internas bajo un enfoque basado en procesos. Procesos y procedimientos son el eje principal sobre el que giran todas las actividades que se llevan a cabo. Unos y otros están perfectamente documentados para dejar constancia de cómo se deben hacer las cosas y pueden ser consultados por las personas que desarrollan las tareas y cualquier otra persona de la organización que desee y tenga acceso a los mismos.

B.4.2.- Estructura organizativa y órganos de gobierno

Consejo de administración y comisiones

La estructura organizativa del Grupo está encabezada por el Consejo de Administración de CEVASA, que define tanto las políticas de la matriz como de sus filiales participadas al 100%. El Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 está formado por 8 consejeros, 4 de ellos hombres y 4 mujeres.

El Consejo de Administración de CEVASA tiene creadas cuatro comisiones: la de Estrategia e Inversiones, la de Auditoría, la de Nombramientos y Retribuciones y la de Sostenibilidad, con las responsabilidades legales y las previstas en el Reglamento del Consejo de la Sociedad y en los propios de cada una de las comisiones. Desde el mes de junio de 2024 la Comisión de Estrategia e Inversiones ha suspendido sus actividades, que ha asumido el Consejo de Administración.

Todas las sociedades participadas en un 100% por CEVASA tienen a esta Sociedad como administradora única. SBD y PROCOSOSA, participadas directa o indirectamente en un 80%, están administradas por consejos de administración de cinco miembros, vinculados en su mayoría a CEVASA.

En CEVASA, SBD y PROCOSOSA, existen consejeros delegados.

Alta dirección

La Alta Dirección de la Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2024 y 2023 estaba formada por tres hombres, uno de ellos el consejero delegado.

La Alta Dirección del Grupo la encabeza el consejero-delegado y director general de CEVASA. También son miembros de la misma los dos directivos al frente de las dos áreas principales: el subdirector general y director del área financiera y el director de patrimonio.

El equipo directivo y el personal de gestión administrativa se integran en la plantilla de CEVASA, que presta servicios a todas sus filiales. El resto de la plantilla está repartida entre las diferentes sociedades del Grupo en función de su labor y responsabilidades.

B.4.3.- Prácticas de participación del personal en el gobierno de la compañía

Los intereses de los trabajadores se tienen muy en cuenta en las decisiones que adoptan los órganos de administración del Grupo CEVASA. La participación de los empleados se canaliza a través de los sistemas de participación que se han descrito anteriormente a través de los canales de sugerencias y a través de la estructura orgánica de la compañía. No se descartan otras formas de participación en el futuro, ya que nuestro objetivo es incrementar el nivel de implicación y participación del conjunto de empleados.

B.4.4.- Informaciones publicadas sobre Gobernanza y retribución a los órganos de administración

Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual de Retribuciones del Consejo, ambos del ejercicio 2024

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

De acuerdo a lo que establece el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital, y al ser CEVASA una sociedad cotizada, el IAGC y el IAR deben incluirse en el Informe de Gestión del ejercicio, en una sección separada, que es la presente sección.

Informe Anual de Gobierno Corporativo 2024

Aunque forma parte integrante de este Informe, consta en un documento que se incluye aquí referenciado. En el mismo momento en que se publique este Informe podrá consultarse a en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores www.cnmv.es y en la web www.CEVASA.com, donde se informa de:

- La estructura de propiedad.
- Aspectos relativos a la junta general.
- Estructura de la administración de la Sociedad.
- Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo.
- Los sistemas de control y gestión de riesgos.
- Los sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso en emisión de información financiera (SCIIF).
- El grado de seguimiento de las recomendaciones de gobierno corporativo.
- Otras informaciones de interés.

Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros 2024

Al igual que el IAGC, el IAR forma parte integrante de este Informe, y consta en un documento que se incluye aquí referenciado. En el mismo momento en que se publique este Informe podrá consultarse a en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores www.cnmv.es y en la web www.cevasa.com.

B.4.5.- Gestión de riesgos y compliance

Partiendo de la identificación de los riesgos más relevantes que afectan al Grupo, de origen externo o interno, y de su clasificación por tipología, se tiene implantado un sistema integral de gestión de riesgos (SIGR) compuesto por diferentes subsistemas específicos para determinados riesgos. El sistema es supervisado por la Comisión de Auditoría, con el apoyo de un Comité de Riesgos, ambos de la sociedad matriz.

Respecto a dichos riesgos, el sistema se caracteriza por:

- Su identificación. Todos los riesgos que pueden afectar negativamente al Grupo CEVASA son identificados y se evalúan en función de su probabilidad y del impacto que tendrían. Los más relevantes son los relacionados con cambios en los marcos legales: regímenes fiscales, regulación sobre arrendamientos urbanos y precios aplicables al alquiler de vivienda de protección oficial, etc.
- Su monitorización. Se tiene implantadas diversas medidas para monitorizar cada uno de los riesgos identificados, o para seguir su evolución (desaparición o no del riesgo y aumento o disminución de su probabilidad de ocurrencia).

- Su prevención. Se tiene implantadas diversas medidas para prevenir, si es posible, la materialización de cada uno de los riesgos identificados. Por ejemplo, procedimientos implantados que aseguren el cumplimiento normativo, sistemas antivirus, etc.

- Su mitigación. Se tiene implantadas diversas medidas para mitigar los efectos del riesgo en caso de materializarse. Estas medidas mitigadoras son tanto planes de respuesta, que en su mayor parte son actuaciones que se harían para evitar el mal o la mayor parte del mal, como medidas compensadoras de los daños que pudiera ocasionar la materialización del riesgo

Se tiene elaborado y actualizado un detallado mapa de riesgos, evaluando la probabilidad de que cada uno de los riesgos identificados acontezca y ocasione daños al Grupo y, en caso de que llegara a ocasionarlos, una estimación económica de los mismos.

De manera continua diferentes responsables realizan un seguimiento de unos y otros riesgos, y de forma periódica, se hace un seguimiento de todo el sistema, primero por parte del Comité de Riesgos, que asesora y recomienda a la Comisión de Auditoría sobre aquellas medidas que debieran adoptarse para reducir la exposición del Grupo a cada uno de los riesgos, bien sean medidas de monitorización, prevención o mitigación. La Comisión de Auditoría evalúa las recomendaciones del Comité de Riesgos y efectúa su propio análisis, especialmente respecto a los riesgos que tienen que ver con la estrategia empresarial, y recomienda las actuaciones que considera necesarias en el Consejo de Administración de la sociedad matriz, que adopta los acuerdos oportunos, que se trasladan a la Alta Dirección del Grupo para su implantación.

Respecto a los riesgos relacionados con la sostenibilidad, que deben tratarse desde una amplia perspectiva, hasta ahora sólo se han tratado en el sistema de gestión de riesgos desde la perspectiva de potenciales incumplimientos de la normativa mercantil y financiera relacionada con la información no financiera, sin perjuicio de que en el futuro se amplíe el objeto de análisis con el foco puesto en la integración de la política sobre riesgos de sostenibilidad en el proceso de toma de decisiones.

El Comité de Riesgos se reúne al menos una vez al año, asumiendo las competencias del Comité de Calidad, del “Órgano de Gestión y Comunicación (OCIC)” respecto a la normativa de prevención del blanqueo de capitales, y una parte de sus miembros integran el “*compliance officer*” que aconseja la normativa sobre prevención de delitos societarios o en el seno de las organizaciones.

El Grupo CEVASA cumple con altos estándares en cuanto a “*compliance*”. Actualmente, las actividades del Grupo CEVASA están certificadas UNE-EN ISO 9001:2015 de sistemas de gestión de la calidad.

En el apartado E “Sistemas de control y gestión de riesgos”, del Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2024, se informa de las características de los sistemas implantados en el Grupo CEVASA y de la gestión realizada en el ejercicio 2024. Dicho Informe está disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores www.cnmv.es y en la web www.CEVASA.com (apartado “Accionistas e Inversores-Gobierno Corporativo-Informes Anuales de Gobierno Corporativo”).