



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

**INFORME GESTIÓN INTEGRAL DEL EJERCICIO 2025**



## **Contenido:**

### **A) INFORME FINANCIERO DEL EJERCICIO 2025**

- 1.- Magnitudes principales y aspectos a destacar del ejercicio 2025**
- 2.- Sociedades que integran el grupo CEVASA y actividades desarrolladas**
- 3.- Resultados**
  - 3.1.- Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.: 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.- 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**
- 11.- Informaciones publicadas sobre Gobernanza y retribución a los órganos de administración**



## **ANEXOS:**

### **Anexo al Informe 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  
I a CNMV

## **B) INFORMACIÓN NO FINANCIERA DEL EJERCICIO 2025**

### **0. Introducción**

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

- 1.1. Marco normativo y base de preparación
- 1.2. Ejercicio de reporte y carácter de primer año de aplicación VSME y EPRA
- 1.3. Perímetro de consolidación y alcance del informe
- 1.4. Alcance operativo de los indicadores ambientales
- 1.5. Criterio Like-for-Like (Lfl
- 1.6. Uso de referencias cruzadas
- 1.7. Verificación externa

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

- 2.1. Forma jurídica, principales hitos y tamaño del Grupo
- 2.2. Cartera de activos y tipología
- 2.3. Cadena de valor y relación con inquilinos y clientes
- 2.4. Alianzas

#### **3. Enfoque de la sostenibilidad (VSME B2 + C2)**

- 3.1. Gobernanza de la sostenibilidad
- 3.2. Identificación y gestión de los principales temas ESG
- 3.3. Enfoque ambiental



**3.5. Ética, cumplimiento y gestión responsable**

**3.6. Evolución y hoja de ruta**

**4. Desempeño y métricas ESG (VSME & EPRA)**

**4.1 Medioambiente (VSME B3-B7)**

Energía

Emisiones GEI

Agua

Certificaciones

Residuos

**4.2 Social – Plantilla y comunidad (VSME B8–B10)**

Enfoque general

Plantilla, diversidad y estructura

Remuneración y equidad

Formación y desarrollo

Seguridad y salud en el trabajo

Comunidad y relación con los inquilinos

**4.3 Gobernanza (VSME B11)**

Estructura de gobierno corporativo

Indicadores de gobernanza (EPRA sBPR)

**5. Índice de correspondencia de estándares**



# INFORME DE GESTIÓN INTEGRAL DEL EJERCICIO 2025

## A) INFORME FINANCIERO DEL EJERCICIO 2025

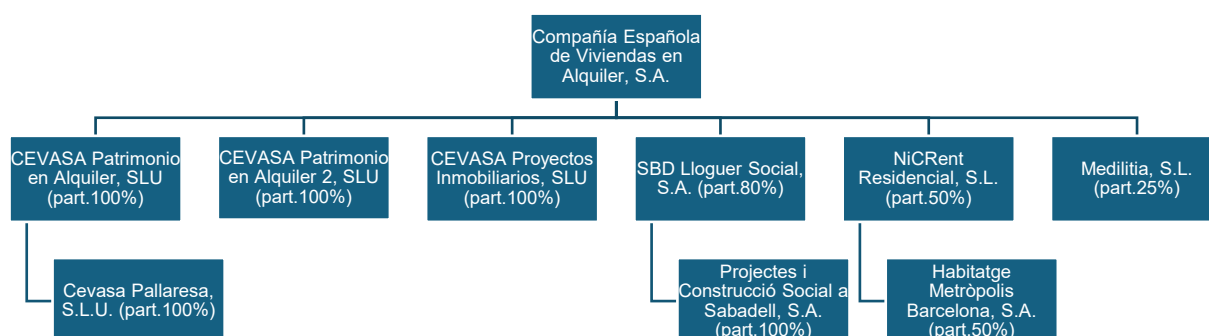
### 1.- Magnitudes principales y aspectos a destacar del ejercicio 2025

Son los siguientes:

- *El valor de la cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA (GAV) al cierre del ejercicio es de 611.145 mil euros. Excluyendo las inversiones y desinversiones realizadas, el valor aumentó un 2.85% en el ejercicio 2025.*
- *Las rentas de alquiler del año 2025 han sido superiores a las del año 2024 en un 11,99%*
- *El Grupo CEVASA ha obtenido un resultado después de impuestos de 30.721 mil euros, frente a los 24.775 mil euros del año anterior. El mayor resultado se debe principalmente a la disminución de los impuestos diferidos asociados a las plusvalías inmobiliarias que muestra el balance.*
- *El EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) por acción, ha aumentado un 5.55 % alcanzando los 19.40 euros al cierre del año 2025 (18,38 euros a 31 de diciembre del 2024).*
- *El dividendo abonado a los accionistas en el ejercicio 2025 fue de 0,23 € por acción (0,22 € en el 2024).*

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



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.- Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. (CEVASA): Resultados**

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

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

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

El resultado obtenido por CEVASA el año 2025 ha sido positivo en 1.788 mil euros, frente a un resultado también positivo de 1.705 mil euros en el ejercicio 2024.

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

|                                    | (en miles de euros) |              |             |               |
|------------------------------------|---------------------|--------------|-------------|---------------|
|                                    | 2025                | 2024         | Variación   | % variac.     |
| Prestación de servicios a filiales | 2.149               | 1.933        | 216         | 11,2%         |
| Alquiler de edificios              | 190                 | 183          | 7           | 3,6%          |
| Dividendos de filiales             | 3.688               | 3.845        | -157        | -4,1%         |
| Intereses financiación a filiales  | 708                 | 939          | -231        | -24,6%        |
| <b>Cifra de negocios</b>           | <b>6.736</b>        | <b>6.900</b> | <b>-165</b> | <b>-2,39%</b> |

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

#### **3.2.- Grupo CEVASA: Resultados consolidados**

En el año 2025, el Grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 29.447 mil euros, frente a los 31.334 mil euros del año 2024 (-1.857 mil euros).

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

- 1) Los resultados corrientes de **explotación** han sido **57** mil euros mayores en el ejercicio 2025 que en el año 2024:



- a) Los resultados corrientes derivados de la gestión del patrimonio en alquiler y otros servicios, minorados por los gastos totales de gestión, administración y estructura, imputables o no al negocio de alquiler, han aumentado **1.177** mil euros. Las principales variaciones han sido las siguientes:
- i. Respecto a las del año anterior, las rentas por alquiler de los edificios se han incrementado en un 11,99%, aportando **2.502** mil euros más a la cuenta de resultados. Parte de ese aumento (1.128 mil euros) se explica por las rentas generadas por un nuevo edificio residencial, adquirido en el segundo semestre de 2024. Sin la aportación de rentas de este nuevo edificio, el incremento hubiera sido del 6,69%.
  - ii. Los ingresos por subvenciones y otros servicios han sido mayores en el ejercicio 2025 en **+ 49** mil euros.
  - iii. El resultado por impagados del periodo y recuperación de los de periodos anteriores en el año 2025 ha sido negativo en 255 mil euros, frente a 157 mil euros en el año 2024 (**-98** mil euros de diferencia). Parte de este aumento (50 mil euros) de impagados corresponde a dotaciones por recibos impagados del mencionado edificio que el Grupo adquirió en el año 2024, originados con anterioridad a la compra y que se están mostrando de difícil recuperación. Otra parte corresponde a nuevos impagados del mismo edificio originados en el año 2025 (47 mil euros). Excluyendo el efecto de dicho edificio, el resultado por impagados sería negativo en 144 mil euros y menor que el del ejercicio anterior. La ratio de impagados sobre la facturación sin IVA en el año 2025 es del 0,58% frente al 0,65% del año anterior.
  - iv. Los gastos corrientes de la explotación del patrimonio en alquiler, junto con todos aquellos estructurales y de administración general, han aumentado en su conjunto en **1.079** mil euros respecto a los del año 2024, incluyendo amortizaciones de inmovilizado material e intangible (los edificios en alquiler no son objeto de amortización)..
    - 1. Una parte de aquel aumento corresponde a gastos del nuevo edificio en alquiler (**346** mil euros), que ha generado rentas todo el año 2025 y solo tres meses en el año 2024.
    - 2. El aumento restante (**930** mil euros) se corresponde con gastos de explotación imputables al resto de la cartera inmobiliaria y con gastos de administración y estructura:
      - a. Se han recuperado de los arrendatarios 151 mil euros menos gastos en el año 2025 que en el año 2024. Puesto que en el año 2024 se recuperaron más gastos de los habituales, especialmente por un coste más elevado de los consumos eléctricos.
      - b. En general han aumentado los gastos operativos en 779 mil euros. A mencionar, en primer lugar los gastos de mantenimiento de los edificios en explotación (+320 mil euros). En el año 2025 se han realizado obras de renovación de determinadas instalaciones, que tienen un carácter plurianual. En segundo lugar, los gastos de personal han aumentado en 458 mil euros, especialmente los de administración, dirección y estructura (+311 mil euros), en parte imputables a nuevos negocios cuya aportación a la cuenta de resultados se verá en próximos ejercicios y también por regularizaciones salariales derivadas del convenio de la construcción.
- b) Las ventas de unidades de **promociones inmobiliarias para la venta**, realizadas en el año 2025, han aportado al resultado antes de impuestos cerca 848 mil euros de beneficio, considerando dentro del mismo, además de los ingresos y costes de promoción, los gastos de comercialización e impuestos, pero sin considerar gastos internos y



estructurales que imputamos al negocio de promociones. En el año 2024 el resultado de venta de promociones fue de 2.103 mil euros. El diferencial de resultados por este concepto y por variaciones de valor de existencias inmobiliarias, entre los dos años comparados, ha sido negativo en **1.249** mil euros.

- c) Adicionalmente, en concepto de resultados extraordinarios, el Grupo obtuvo unos resultados positivos por **127** mil euros, provenientes principalmente de regularizaciones de saldos acreedores prescritos legalmente.
- 2) El diferencial entre los ingresos y gastos **financieros** ha sido de -3.093 miles de euros en el año 2025, frente a -2.838 miles de euros en el año 2024, lo que supone un menor resultado de **255** mil euros. Aunque el Grupo ha tenido un mayor volumen medio de financiación externa, consecuencia de nuevas inversiones realizadas el pasado ejercicio, la disminución de los tipos de interés ha compensado en parte lo anterior.
- 3) La variación de resultados no corrientes entre los obtenidos en el año 2025 y 2024 ha minorado el resultado antes de impuestos en **1.786** mil euros. Estos resultados son los derivados de las variaciones de valor de la cartera inmobiliaria y préstamos asociados. La cuenta de resultados del año 2025 incluye 14.594 mil euros positivos por esos conceptos frente 16.380 mil euros del año 2024.

#### **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. 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 31/12/2025             |              |                |              |               |            |              |              |                |
|---------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|------------|--------------|--------------|----------------|
| Viviendas/Locales/Oficinas/Edificios industriales |              | Aparcamientos  |              | Trasteros     |            | Total        |              |                |
| Nº unidades                                       | M2           | Nº unidades    | M2           | Nº unidades   | M2         | Nº unidades  | M2           |                |
| Residencial                                       | 2.378        | 226.294        | 2.636        | 66.965        | 676        | 5.817        | 5.690        | 299.076        |
| Retail                                            | 110          | 19.364         |              |               |            |              | 110          | 19.364         |
| Oficinas                                          | 44           | 18.367         |              |               |            |              | 44           | 18.367         |
| Naves industriales                                | 1            | 10.943         |              |               |            |              | 1            | 10.943         |
| Plazas de garaje en rotación                      |              |                | 219          | 7.179         |            |              | 219          | 7.179          |
| <b>Totales</b>                                    | <b>2.533</b> | <b>274.968</b> | <b>2.855</b> | <b>74.144</b> | <b>676</b> | <b>5.817</b> | <b>6.064</b> | <b>354.929</b> |

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 (41,6%), viviendas de protección oficial con precios limitados administrativamente (36,1%) y viviendas de protección oficial de renta antigua (22,3%).

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

###### **a) Ingresos por rentas de alquiler y morosidad**

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



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

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

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

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

(\*) No incluye plazas de garage en rotación

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



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

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

### *Alquiler residencial*

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

El precio medio nacional alcanzó aproximadamente los 14,7 €/m<sup>2</sup>. Capitales como Barcelona (21,90 €/m<sup>2</sup>) y Madrid (20,66 €/m<sup>2</sup>) marcaron máximos históricos.

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

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

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

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

Como ejemplo del esfuerzo en el parque de viviendas en alquiler del Grupo CEVASA merece destacarse el de su mayor complejo en alquiler en Barcelona, en la Avenida Meridiana. En el segundo semestre del año 2025 el alquiler medio se situó en 1.217,46€/mes, con plaza de aparcamiento incluida, que en m<sup>2</sup> útiles de vivienda sería de 15,17€/m<sup>2</sup> y el esfuerzo económico medio de las familias que han alquilado en el complejo fue del 27,58%, por debajo de las medias de Barcelona y Madrid, lo que es un ejemplo de la selección de inquilinos que se está produciendo ante la fuerte demanda y escasez de producto.

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



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

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

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

La promoción Meridiano-Cero en Barcelona (1.180 viviendas) sigue teniendo buenos registros con aumentos del 8,2% en el año 2024 y del 7,8% en el 2025, como consecuencia del flujo de viviendas de renta antigua que van perdiendo esta condición. Durante el año 2025 han vencido los expedientes de protección oficial de esta promoción otorgados en el año 1975 y estamos en proceso de actualización de las rentas de los contratos de renta antigua de acuerdo con lo previsto en la LAU de 1994. En la fecha de vencimiento de la calificación el balance era de un 45% de las viviendas de la promoción en esta situación, con rentas “antiguas” medias de 160€/mes. La actualización solo afecta a los inquilinos con rentas superiores a 2,5 veces el SMI (Salario Mínimo Interprofesional). Para los inquilinos con rentas superiores se hará de manera progresiva en plazos de hasta 5 o 10 años en función de que los ingresos superen 5 veces o 2,5 veces el SMI, respectivamente, todo ello de acuerdo con la normativa de aplicación. A pesar de que el precio finalmente resultante seguirá estando muy por debajo de los precios de mercado e incluso claramente inferior a los precios vigentes para las viviendas protegidas, incluso las de régimen especial (reservadas para ingresos inferiores a 2,5 veces el IRSC -Indicador de Renta de Suficiencia de Catalunya-) algunos arrendatarios se han opuesto a la actualización por vía judicial e incluso han acudido a los medios y a las instituciones. Al tratarse de un gran complejo muy conocido en Barcelona, el asunto salió en prensa y televisiones locales, con opiniones distintas. Algunos ciudadanos no entendían como inquilinos beneficiados por dicho régimen de protección, a lo largo de tantos años (50 años), se opusieran ahora a la actualización legal de dichos alquileres, puesto que una vez actualizadas sus rentas en 5 o 10 años seguirían estando en una situación de precio privilegiada comparada con el resto. Evidentemente esta oposición solo se produce entre los inquilinos con mayores rentas, ya que como hemos dicho, un buen número de inquilinos con rentas de hasta 2,5 veces el SMI no se verán afectados por esta actualización.. Paralelamente, uno de los efectos que observado es que algunos arrendatarios optan por dejar la vivienda y trasladarse a vivir a su segunda residencia.

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



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

La presión de grupos y sindicatos en defensa de los inquilinos ha aumentado este año en todas las promociones del Grupo, tanto en las de Barcelona como en las de Sabadell. La relevancia y visibilidad de CEVASA en el mercado de alquiler de Cataluña favorece tal cosa. No obstante, nuestra gestión responsable, conciliadora y próxima a nuestros clientes, unido al buen estado de nuestras promociones, ayudan a mantener un alto nivel de satisfacción entre nuestros inquilinos y a limitar las reclamaciones, que en general siempre encuentran una resolución satisfactoria en los cauces ordinarios entre la empresa y los arrendatarios, ya sea a nivel individual o colectivo.

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

Barcelona sigue siendo la ciudad con los precios más altos de España. Cerró el año con una media aproximada de 21,90 €/m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento anual cercano al 13%. Sin embargo, esta cifra debe relativizarse puesto que estos precios son bastante superiores a los de larga duración. La Cámara de la Propiedad Urbana de Barcelona, a través del Institut Català del Sol en el cual se depositan las fianzas de los contratos de alquiler, sitúa el alquiler medio en la ciudad en torno a 17€/m<sup>2</sup>, bastante distinto al publicado en los portales.

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

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



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

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

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

A diferencia de Barcelona, Madrid ha rechazado aplicar topes de precios, lo que ha mantenido una dinámica de mercado distinta. En el 2025 alcanzó un máximo histórico de 20,66 €/m<sup>2</sup>, con una subida interanual superior al 15% en distritos del centro como Chamberí o Salamanca. La oferta de alquiler permanente en Madrid cayó un 7% en 2025. La ciudad atrae no solo demanda nacional, sino internacional con mayor poder adquisitivo, lo que expulsa a la población local hacia la periferia. Se espera que Madrid siga liderando la inversión en Build-to-Rent (edificios construidos específicamente para alquilar), aunque el ritmo de entrega de llaves aún no es suficiente para equilibrar la balanza.

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

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

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

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



El dato más preocupante para la estabilidad social en 2026 es que el esfuerzo financiero en los grandes núcleos (Madrid, Barcelona, San Sebastián) supera ya el 40% de los ingresos netos del hogar. Hay un efecto expulsión de las clases medias y gente joven hacia la periferia y terceras coronas metropolitanas.

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

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

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

#### *Alquiler de oficinas*

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

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

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



lo que está impulsando procesos de rehabilitación y cambios de uso. A pesar de la recuperación vemos que no todos los edificios se benefician por igual.

En cuanto a precios la zona Prime CBD Paseo de Gracia/ Diagonal se sitúa en una horquilla de 28-37€/m<sup>2</sup>, seguida del 22@ de 26 a 23€/m<sup>2</sup>, centro ciudad de 22 a 18€/m<sup>2</sup> y la periferia y zonas secundarias estarían entre 16 y 12€/m<sup>2</sup>. Nuestras oficinas de la Av. Meridiana están a 14€/m<sup>2</sup>, la de la c/ Ciutat, una oficina de 232m<sup>2</sup> protegida por conservar suelos hidráulicos del siglo XIX a 17,32€/m<sup>2</sup> y los 650m<sup>2</sup> que tenemos en la c/ Buenos Aires de Barcelona colindante con la Av. De Sarria/Josep Tarradellas a 17,69€/m<sup>2</sup>.

En Madrid los precios de la zona centro y periferia o parques empresariales estarían muy similares a los de Barcelona, pero donde se disparan es en las zonas prime ente 30 y 45€/m<sup>2</sup>.

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

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

#### *Alquiler de locales*

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

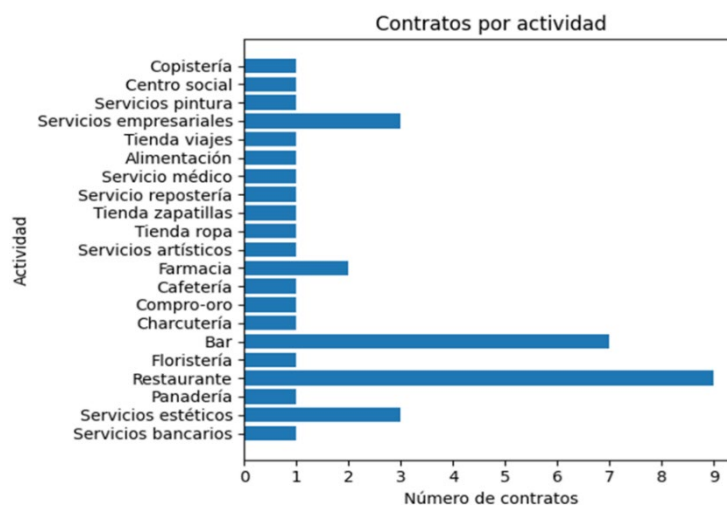
Ya preveíamos que la nueva Ley de la Vivienda desplazaría una parte de la inversión a locales comerciales como activo refugio, sin limitación de precios y mayor flexibilidad en la negociación, existiendo oportunidades en estos momentos en zonas secundarias interesantes en términos de retorno. Se priorizan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

El producto en general más demandado es local de menos de 200m<sup>2</sup> que concentran el 75% del interés. Por sectores predomina la restauración (54%), la alimentación (16%) y la moda y complementos (15%). Los precios en Barcelona siguen estando por las nubes en los ejes principales, Al Paseo de Gracia (275-355€/m<sup>2</sup>/mes) y Portal de 'Ángel (250-325€/m<sup>2</sup>/mes) le siguen la calle Pelai, Rambla de Catalunya, Diagonal y Rambla (200-50€/m<sup>2</sup>). En zonas secundarias y de tercera y cuarta línea los precios son muy diversos según la densidad y el atractivo comercial y están en una horquilla de 20-80€/m<sup>2</sup>/mes).

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

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

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



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

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

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

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

|                                                                                       | miles de euros |               |              |               |               |              |               |               |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
|                                                                                       | 2025           |               |              | 2024          |               |              | 2023          |               |              |
| RENTAS E INGRESOS COMPLEMENTARIOS DE ALQUILERES Y OTROS                               | 25.536         |               |              | 22.985        |               |              | 21.371        |               |              |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                                                                 | <b>25.536</b>  | <b>100,0%</b> |              | <b>22.985</b> | <b>100,0%</b> |              | <b>21.371</b> | <b>100,0%</b> |              |
| (-) Dotaciones por impagados                                                          | -255           |               | -1,0%        | -157          |               | -0,7%        | -118          |               | -0,6%        |
| <b>INGRESOS NETOS DE IMPAGADOS</b>                                                    | <b>25.281</b>  | <b>100,0%</b> | <b>99,0%</b> | <b>22.828</b> | <b>100,0%</b> | <b>99,3%</b> | <b>21.253</b> | <b>100,0%</b> | <b>99,4%</b> |
| GASTOS DIRECTOS Y OTROS RESULTADOS DE LOS EDIFICIOS EN ALQUILER Y DE NUEVOS PROYECTOS | -4.159         | -16,5%        | -16,3%       | -3.227        | -14,1%        | -14,0%       | -2.840        | -13,4%        | -13,3%       |
| <b>MARGEN COMERCIAL</b>                                                               | <b>21.122</b>  | <b>83,5%</b>  | <b>82,7%</b> | <b>19.601</b> | <b>85,9%</b>  | <b>85,3%</b> | <b>18.413</b> | <b>86,6%</b>  | <b>86,2%</b> |
| GASTOS DE GESTIÓN Y DIRECCIÓN COMERCIAL                                               | -1.082         | -4,3%         | -4,2%        | -1.071        | -4,7%         | -4,7%        | -1.009        | -4,7%         | -4,7%        |
| <b>EBITDA NEGOCIOS DISTINTOS PROMOCIÓN INMOBILIARIA</b>                               | <b>20.041</b>  | <b>79,3%</b>  | <b>78,5%</b> | <b>18.530</b> | <b>81,2%</b>  | <b>80,6%</b> | <b>17.404</b> | <b>81,9%</b>  | <b>81,4%</b> |
| DIRECCIÓN, CONTABILIDAD, ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS (*)                               | -1.994         | -7,9%         | -7,8%        | -1.768        | -7,7%         | -7,7%        | -1.574        | -7,4%         | -7,4%        |
| GASTOS SOCIETARIOS GENERALES Y DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN                           | -1.062         | -4,2%         | -4,2%        | -1.005        | -4,4%         | -4,4%        | -958          | -4,5%         | -4,5%        |
| <b>EBITDA corregido excluyendo ventas y resultados atípicos</b>                       | <b>16.984</b>  | <b>67,2%</b>  | <b>66,5%</b> | <b>15.757</b> | <b>69,0%</b>  | <b>68,6%</b> | <b>14.872</b> | <b>70,0%</b>  | <b>69,6%</b> |
| <b>EBITDA anterior corregido efecto impagados</b>                                     | <b>17.239</b>  |               | <b>67,5%</b> | <b>15.913</b> |               | <b>69,2%</b> | <b>14.990</b> |               | <b>70,1%</b> |



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

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

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

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

#### **4.2.- Venta de promociones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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



(en miles de euros)

|                                  | (1) Diferencias de valor según tasaciones | (2) Inversiones 2025 | (3) Desinversiones 2025 | (4)=(1)-(2)-(3) Variación de la plusvalía de los activos en cartera a 31/12/2025 | 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 IMVTNU | (8)=(5)+(6)+(7) TOTALES |                                                                         |
| Inversiones inmobiliarias        | 17.039,00                                 | 1.467,45             |                         | 15.571,55                                                                        | 15.571,55                                                                                           |                    | -435,63                                        | 15.135,92               |                                                                         |
| Derecho al cobro de subvenciones | -817,00                                   |                      |                         | -817,00                                                                          | -812,00                                                                                             |                    |                                                | -812,00                 | -5,00                                                                   |
|                                  | 16.222,00                                 | 1.467,45             |                         | 14.754,55                                                                        | 14.759,55                                                                                           | 0,00               | -435,63                                        | <b>14.323,92</b>        | -5,00                                                                   |
| Concesiones administrativas      | -17,00                                    | 0,00                 |                         | -17,00                                                                           | 28,82                                                                                               | -35,88             |                                                | -7,06                   | -9,94                                                                   |
| Activos inmov. uso propio        | 8,00                                      | 0,00                 |                         | 8,00                                                                             | 0,00                                                                                                | -5,58              |                                                | -5,58                   | 8,00                                                                    |
| Stocks inmobiliarios             | 265,00                                    | 7.183,87             | -7.784,72               | 865,85                                                                           | 847,91                                                                                              |                    |                                                | 847,91                  | 17,94                                                                   |
|                                  | <b>16.478,00</b>                          | <b>8.651,32</b>      | <b>-7.784,72</b>        | <b>15.611,40</b>                                                                 | <b>15.636,28</b>                                                                                    | <b>-41,47</b>      | <b>-435,63</b>                                 | <b>15.159,18</b>        | <b>11,00</b>                                                            |

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

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

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

##### Inversiones realizadas en 2025

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

- 338 mil euros en la mejora y adaptación de una superficie comercial que el Grupo adquirió en el año 2024, de 5.500 m2 en planta baja, con planta cubierta destinada a aparcamiento, situada dentro del complejo Meridiano-Cero en Barcelona. La mejora y adaptación de este edificio y su entorno se espera que finalice dentro del año 2026.
- 179 mil euros en la actualización de edificios de oficinas.
- 749 mil euros en la actualización de edificios residenciales y locales comerciales situados en dichos edificios.
- 201 mil euros en una promoción de viviendas de protección oficial en Terrassa (Barcelona). Esta promoción cuenta con proyecto básico y licencia y se encuentra clasificada como inversión inmobiliaria con destino a alquiler, sin perjuicio de que pueda cambiar finalmente su destino.
- Una de las sociedades del Grupo fue adjudicataria de un concurso para la adquisición y explotación en alquiler de un edificio de 9 viviendas en la población de Sant Joan de les Abadesses (Girona), que se recibirá acabado y en régimen de derecho de superficie. Del precio total de 790 mil euros se han pagado en el semestre 200 mil euros a cuenta del mismo.

Adicionalmente se han realizado las siguientes inversiones en suelos y promociones para la venta por un total de 7.184 mil euros:

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



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

#### Participación en joint ventures y servicios inmobiliarios

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

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

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

Durante el año 2025 el Grupo continuó avanzando en el proyecto “Habitatge Metròpolis Barcelona” (“HMB”), en el que CEVASA participa indirectamente en un 25% a través de la sociedad NiCrent Residencial, S.L. (“NiCrent”). La inversión realizada hasta la fecha por CEVASA en este proyecto es de 6 millones de euros. Aunque sus compromisos de inversión adicionales alcanzan la cifra de 28,8 millones de euros a lo largo de los próximos años a medida que HMB acuerde aumentos de capital y requiera aportaciones de sus accionistas, la mayor parte de las promociones de dicha sociedad se están financiando en el marco del Plan 50000 de la Generalitat de Catalunya, que posibilita financiar hasta el 100% de la inversión en promociones en derecho de superficie. Por ello, hasta la fecha no ha sido necesario aportar capital adicional.

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

### **5.- Rentabilidad, eficiencia y ratios financieros**

#### **5.1.- Ratios EPRA y otros indicadores financieros**

Como un anexo a este Informe financiero se incluyen los ratios que EPRA<sup>1</sup> recomienda publicar a las sociedades inmobiliarias con patrimonio en alquiler, y que también impulsa ASIPA<sup>2</sup>, asociación de la que somos miembros. También publicamos los principales indicadores financieros que incluyó la CNMV<sup>3</sup> en la “guía para la elaboración del informe de gestión de las entidades cotizadas”.

---

<sup>1</sup> European Public Real Estate Association (EPRA).

<sup>2</sup> Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (ASIPA)

<sup>3</sup> Comisión Nacional del Mercado de Valores.



## **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**

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

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

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

| Referencia                      | Totales (miles de euros) |
|---------------------------------|--------------------------|
| Euribor 1 año (mins. 1,%-1,45%) | 17.926                   |
| Euribor 1 año                   | 49.491                   |
| IRPH                            | 9.687                    |
| <i>Total a tipo variable</i>    | <i>77.104</i>            |
| <i>Tipo fijo</i>                | <i>11.046</i>            |
| Total préstamos a largo plazo   | <b>88.150</b>            |
| Total préstamos promotor        | <b>0</b>                 |
|                                 | <b>88.150</b>            |

Con el fin de reducir el riesgo de variación al alza de los tipos de interés, el Grupo tiene contratadas tres operaciones de cobertura de tipos de interés (swaps), mediante las cuales tiene fijado el tipo de interés para el año 2026 de un total de 31.555 mil euros de los préstamos que tiene indicados al Euribor. Estas operaciones vencen en el año 2026.

### **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 2025, el 22,3% de la cartera de viviendas en alquiler del Grupo eran viviendas de renta antigua con contratos indefinidos, con rentas que se sitúan muy por debajo de las de mercado. Dado su carácter de Viviendas de Protección oficial, hasta el vencimiento de sus calificaciones no podía aplicarse la disposición transitoria segunda de la LAU, que permite la actualización de las rentas de alquiler en función del IPC acumulado desde que se formalizaron los contratos y progresivamente en un plazo de entre 5 y 10 años, pero solo a los arrendatarios cuya unidad familiar tenga unos ingresos totales superiores entre 2,5 y 3,5 veces el salario mínimo interprofesional en función del número de convivientes. A medida que van venciendo las calificaciones el Grupo está comunicando a los arrendatarios de dichas viviendas su voluntad de actualizar las rentas y requiriendo información para proceder o no a la aplicación de la DT 2ª. A pesar del alcance reducido de la actualización una gran parte de los arrendatarios está oponiéndose y se muestran reacios a facilitar la información requerida. Aunque la mayor parte de los contenciosos han tenido sentencias favorables al Grupo, esta situación está demorando los aumentos de renta.
- Respecto a los costes y márgenes, el Grupo mantiene unas elevadas ratios de eficiencia en su gestión, aunque con poco margen de mejora en tanto no aumente de manera significativa su cartera en alquiler o en gestión por aplicación de economías de escala. Paralelamente presionan al alza los costes la creciente demanda de mejores servicios por parte de los arrendatarios y las crecientes exigencias, en todos los ámbitos, con origen normativo.
- Aunque la oferta de viviendas en alquiler se aleja cada vez más de la elevada demanda y ello asegura la plena ocupación de los edificios el mercado de alquiler residencial sigue en el foco de las Administraciones Públicas, que aplican políticas cada vez más perjudiciales para los propietarios. El elevado peso que suponen las viviendas protegidas en el total parque residencial del Grupo ha permitido que algunas de aquellas medidas no nos hayan afectado especialmente. Sin embargo, el Grupo no es inmune a estas políticas. Respecto al previsible efecto en el Grupo de los cambios regulatorios de los últimos años o de otros que pudieran aparecer en el futuro y que no son de ninguna manera descartables:
  - o La Ley estatal 12/2024 por el derecho a la vivienda tiene como uno de sus fines principales la creación de un fondo de viviendas a precios asequibles. Aunque uno de los instrumentos que se citan para conseguir sus objetivos son las fórmulas de colaboración público-privada, la Ley se focaliza en acuerdos específicos con asociaciones, entidades del tercer sector y gestores de carteras residenciales, dejando al margen a los principales operadores y empresas inversoras en vivienda en alquiler. A excepción de algunas



Administraciones Públicas, como la CCAA de Navarra, el resto parece haber perdido interés proyectos mediante colaboraciones público-privadas en sociedades de capital mixto. Nuevos proyectos como el de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. o el SBD Lloguer Social, S.A, en los que participa CEVASA, no son una prioridad en estos momentos.

- En Catalunya desde hace años se aplican políticas de contención de rentas mediante limitaciones a los precios de los nuevos contratos de alquiler.
- Año tras año desde el Covid se mantienen medidas que en su día se anunciaron como puntuales o transitorias, siempre en contra de los propietarios, como la prohibición de desahucios.
- Se ha pasado de la libre disposición de las viviendas por parte de sus propietarios a prohibir o limitar cada vez más determinados usos. En algunas Comunidades Autónomas y municipios ya no es posible destinar las viviendas a uso turístico o a alquiler de temporada o si se permite es con las mismas limitaciones legales que las viviendas en alquiler destinadas a primera residencia. La principal consecuencia está siendo la retirada de esas viviendas del mercado y no su traslado al mercado de viviendas para alquilar como primera residencia. Aunque directamente estas políticas no afectan los ingresos del Grupo, que no tiene viviendas de uso turístico o de temporada, estas políticas están desincentivando a los inversores en parques residenciales, que están deshaciéndose de sus carteras y posiblemente en el corto plazo suponga una caída de los precios de las viviendas ahora en alquiler, bien se vendan por edificios completos o de manera individual. El interés de años pasados en vivienda en alquiler ha derivado en el desinterés actual. La vivienda pierde fuerza como producto de inversión frente a otros activos inmobiliarios o financieros.
- Se ha impuesto la calificación permanente de los suelos destinados a viviendas de protección oficial. Esto ha desincentivado por completo la compra de suelo con esas características para promover ese tipo de viviendas. A excepción del IPC no puede esperarse revalorización alguna de estas promociones, siendo preferible, en suelos en propiedad, la inversión en viviendas libres.
- Las Administraciones Públicas son las mayores propietarias de suelos destinados a viviendas de protección oficial. Casi en su totalidad optan por ofrecerlo en derecho de superficie, con voluntad de patrimonializar a largo plazo toda la vivienda protegida que se construya con base a ese régimen, sin considerar que esa voluntad patrimonialista y el tratamiento fiscal actual del alquiler y del derecho de superficie, encarece los precios de promoción y de alquiler. Todos estos sobrecostes acaban repercutiendo en las rentas de alquiler y son los arrendatarios los que acaban pagando las viviendas que finalmente acabarán en manos de la Administración. Si el inversor mantiene la propiedad del edificio y lo mantiene en buen estado, la renta será suficiente. Si el inversor pierde finalmente el edificio al extinguir su derecho es evidente que la renta deberá ser mayor para compensar su pérdida.
- Se sigue discriminando a las Entidades de Arrendamiento de Viviendas (EDAV) frente a Socimis y Sociedades y Fondos de Fondos de Inversión Inmobiliaria, sean éstos de carácter abierto o cerrado y no son competitivas frente a estas instituciones de inversión colectiva. Tampoco respecto a otros operadores del sector con sede en el extranjero y mejor tratados fiscalmente.
- Cada vez son más preocupantes los mensajes que se lanzan desde determinados sectores sociales, que al mismo tiempo que exigen un mayor parque en alquiler, descalifican a los propietarios como si ellos fueran la causa de todos los males, cuando la solución del problema es el aumento del parque en alquiler que solucione el desequilibrio que en los últimos años se ha producido entre la demanda y la oferta, ante el aumento de la población y la inacción de las Administraciones Públicas.

El encarecimiento de los precios de la vivienda sea en alquiler o en venta, que se produce en ciudades y entornos urbanos muy demandados es un problema mundial y no sólo español y no lo han causado los propietarios. En la medida en que las viviendas se alejan de las grandes ciudades el problema desaparece. Siendo casi imposible satisfacer a toda la demanda en las grandes ciudades y sus entornos metropolitanos, la política de vivienda debe acompañarse de actuaciones continuadas



de mejora del transporte público interurbano que reduzcan sustancialmente los tiempos de desplazamiento y también de políticas que favorezcan la redistribución en el territorio de los centros de atracción de la población. Adicionalmente, las Administraciones deben prever mejor en el futuro los flujos migratorios que pueden producirse, anticipando sus efectos e implementando medidas que permitan dar una respuesta adecuada.

Con el fin de ampliar el parque de Viviendas de Protección Oficial en Catalunya, la Generalitat tiene en curso el denominado Plan 50000, con el objetivo de aumentar la oferta con nuevas viviendas asequibles en los próximos años. Para ello ha comprometido presupuestariamente fondos suficientes para alcanzar sus objetivos. Mediante este plan se ponen en oferta suelos públicos y privados con ese destino bajo la figura del derecho de superficie, y se apoya financieramente a los promotores con financiación subsidiada de hasta el 100% de la inversión y con complementos de rentas, haciendo posible la construcción de vivienda asequible no sólo en el Área Metropolitana de Barcelona sino también en ciudades y municipios de toda Catalunya con déficit en este tipo de viviendas y donde, sin estas ayudas, su promoción no sería viable. Todo ello mientras el nuevo Plan estatal no acaba de ver la luz.

En el marco del mencionado Plan 50000, en el momento de redacción de este informe está en marcha un concurso público por el que la Generalitat de Catalunya está licitando los derechos de superficie de cuatro agrupaciones de solares públicos en diferentes localizaciones de Catalunya, con el fin de que sean promocionados por sus adjudicatarios y sus promociones explotadas en arrendamiento.

Actualmente se observa un mayor interés de la banca comercial en financiar proyectos a largo plazo en vivienda protegida en alquiler, bien sea en el marco de la línea MRR acordada con el Instituto de Crédito Oficial (ICO), mediante la que se asegura el aval público al 50% de los préstamos, bien participando también como entidades financiadoras en el Plan 50000, junto con el Institut Català de Finances (ICF) o en competencia con esa entidad. Más difícil es que abandonen su desconfianza en financiar otros proyectos sin ayudas públicas, como es la promoción de vivienda de renta libre en alquiler, debido al exceso de intervencionismo en rentas y precios, que penalizan la seguridad de los financiadores respecto a la recuperación de dichos préstamos.

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

### *Services*

Nuestras ratios de eficiencia (beneficio operativo vs. ingresos) son comparables a los mejores de entre las grandes empresas de nuestro sector, gracias a la experiencia acumulada, a la mejora continua en nuestros sistemas y a la automatización de procesos. Además, hemos demostrado durante muchos años ser capaces de cumplir con los más altos niveles de servicio a los arrendatarios de los edificios y con los más exigentes estándares de gestión, control, reporting y transparencia informativa, lo que es una garantía para clientes que puedan estar interesados en nuestros servicios.

Una de las vías de crecimiento del Grupo es poner en valor nuestro *know-how* en la gestión de parques de edificios en alquiler, especialmente residenciales, mediante la prestación de servicios a terceros. Más que en gestionar parques de terceros aplicando procedimientos y requerimientos distintos a los que venimos aplicando, el interés del Grupo está en participar, conjuntamente con otros inversores, en proyectos de promoción y alquiler de activos inmobiliarios, aportando nuestro conocimiento y gestionando el parque.

### *Promoción inmobiliaria para la venta*

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

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



### *Fuentes de financiación y costes financieros previsibles*

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

El Grupo tiene actualmente un bajo nivel de endeudamiento. Por ello, aunque en su mayor parte su financiación de encuentra a tipos variables, el riesgo de tipo de interés está acotado puesto que la mayor parte de los préstamos que lo financian son a muy largo plazo.

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

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



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

### **8.2. Política de dividendos**

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

- La distribución de dividendos en metálico. No existen programas de retribución flexible al accionista con entrega de acciones.



- Abono de un único dividendo anual, a mitad del ejercicio y tras su acuerdo por la junta general. Este dividendo se distribuye con cargo a reservas, al mismo tiempo que los resultados anuales del grupo se retienen para aumentarlas.
- Respecto al monto del dividendo, los importes que ordinariamente se han venido acordando en los últimos ejercicios han representado un pay-out del orden del 50% del resultado operativo consolidado del Grupo.

La junta general de accionistas celebrada el pasado día 18 de junio de 2025 acordó el pago de un dividendo a cada una de las acciones en circulación, excluidas las integrantes de la autocartera, de un total por acción de 0,23 céntimos de euros brutos, que se pagó el pasado día 3 de julio. El importe pagado fue superior al que se abonó en el año 2024. (0,22 céntimos por acción).

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

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

Con el fin de facilitar liquidez al mercado y en el marco del contrato citado en el párrafo anterior, a lo largo del ejercicio 2025 dicha sociedad realizó 99 operaciones de compraventa totalizando 9.279 acciones (89 operaciones en 2025 totalizando 11.089 acciones).

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

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

Con el fin de facilitar el conocimiento del valor por los inversores la Sociedad colabora con el Instituto Español de Analistas Financieros, dentro de su proyecto Lighthouse, que tiene como objetivo dar cobertura de análisis independiente a valores que no venían siendo analizados de manera sistemática por ninguna firma de análisis. Durante los ejercicios 2025 y 2024 el Instituto ha venido publicando informes sobre la situación y perspectivas de la Sociedad, con periodicidad trimestral y coincidiendo con la publicación de sus resultados. Estos informes están disponibles para su consulta por cualquier interesado en la web de la Bolsa de Madrid y el Instituto los circulariza a los principales intermediarios financieros y firmas de inversión.

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

No se han producido hechos o circunstancias importantes tras el cierre del ejercicio 2025.

### **10.- Actividades de I+D+I**

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



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

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

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

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 2025***

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](http://www.cnmv.es) y en la web [www.CEVASA.com](http://www.CEVASA.com), donde se informa de:

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

### ***Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros 2025 (IAR)***

Al igual que el IAGC, el IAR forma parte 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](http://www.cnmv.es) y en la web [www.cevasa.com](http://www.cevasa.com).



## **ANEXOS:**

### **ANEXOS AL INFORME FINANCIERO DEL EJERCICIO**

#### **Nota común a todos los cuadros y ratios**

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

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

#### **A1) Tablas resumen de EPRA performance measures**

| <b>A 31 de Diciembre</b>                | <b>Miles Euros</b> | <b>Euros por acción</b> | <b>Miles Euros</b> | <b>Euros por acción</b> |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) | 533.138            | 23,02                   | 512.166            | 22,12                   |
| EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)      | 472.562            | 20,40                   | 448.157            | 19,35                   |
| EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)      | 449.320            | 19,40                   | 425.724            | 18,38                   |

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



## A2) EPRA Earnings

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2025<br>Miles<br>de<br>euros | 2024<br>Miles<br>de<br>euros |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|          | <b>EPRA Earnings</b>                                                                                                                                                                                                                                                |                              |                              |
|          | <b>Resultado neto atribuido al grupo - según IFRS</b>                                                                                                                                                                                                               | <b>29.630</b>                | <b>23.626</b>                |
|          | <b>Earnings per IFRS income statement</b>                                                                                                                                                                                                                           |                              |                              |
|          | Ajustes para calcular el resultado EPRA, <b>excluye:</b><br><i>Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:</i>                                                                                                                                                 |                              |                              |
| (i)      | Cambios de valor en inversiones inmobiliarias, inv.inmob. en desarrollo y otros intereses<br><i>Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests</i>                                                       | -14.324                      | -16.117                      |
| (ii)     | Beneficios o pérdidas de venta de inversiones inmobiliarias, inv.inmob. en desarrollo y otros intereses corrientes y no corrientes<br><i>Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests</i> |                              |                              |
| (iii)    | Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos<br><i>Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties.</i>                         | -853                         | -2.141                       |
| (iv)     | Impuestos por venta de activos<br><i>Tax on profits or losses on disposals</i>                                                                                                                                                                                      | 213                          | 535                          |
| (v)      | Deterioro de valor del fondo de comercio<br><i>Negative goodwill / goodwill impairment</i>                                                                                                                                                                          |                              |                              |
| (vi)     | Cambios de valor de instrumentos financieros, deuda y costes de cancelación asociados<br><i>Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs</i>                                                                                       | -50                          | -120                         |
| (vii)    | Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares<br><i>Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests</i>                                                                             |                              |                              |
| (viii).1 | Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados<br><i>Deferred tax in respect of EPRA adjustments</i>                                                                                                                                                         | 3.039                        | 3.753                        |
| (viii).2 | Impuestos diferidos por los ajustes en los impuestos diferidos de ejercicios anteriores<br><i>Others eferred tax adjustments</i>                                                                                                                                    | -6.774                       |                              |
| (ix)     | Ajustes de (i) a (viii) respecto a joint ventures (excepto si están incluidas por integración proporcional)<br><i>Adjustments (i) to (viii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)</i>                       |                              |                              |
| (x)      | Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores excepto (viii).2<br><i>Non-controlling interests in respect of the above</i>                                                                                                                              | 334                          | 362                          |
|          | <b>Resultado EPRA</b>                                                                                                                                                                                                                                               | <b>11.216</b>                | <b>9.898</b>                 |
|          | <b>EPRA Earnings</b>                                                                                                                                                                                                                                                |                              |                              |
|          | Nº promedio de acciones<br><i>Basic number of shares</i>                                                                                                                                                                                                            | 23.161                       | 23.157                       |
|          | <b>Resultado EPRA por acción (en euros)</b><br><b>EPRA Earnings per Share (EPS)</b>                                                                                                                                                                                 | <b>0,48</b>                  | <b>0,43</b>                  |
|          | <b>Ajustes específicos de la Compañía</b><br><b>Company specific adjustments:</b>                                                                                                                                                                                   |                              |                              |
|          | <b>Resultado post ajustes específicos de la Compañía</b><br><b>Company specific Adjusted Earnings</b>                                                                                                                                                               | <b>11.216</b>                | <b>9.898</b>                 |
|          | <b>Resultado post ajustes específicos Cía por acción (en euros)</b><br><b>Company specific Adjusted EPS</b>                                                                                                                                                         | <b>0,48</b>                  | <b>0,43</b>                  |



### A3) EPRA Net Asset Value Metrics

#### EPRA Net Asset Value Metrics - 2025

| en miles de €                                                                                                |                                         |                                    |                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                                                              | EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV) | EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA) | EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) |
| <b>IFRS Equity attributable to shareholders</b>                                                              | <b>431.085</b>                          | <b>431.085</b>                     | <b>431.085</b>                     |
| <i>Include/Exclude:</i>                                                                                      |                                         |                                    |                                    |
| i) Instrumentos híbridos                                                                                     |                                         |                                    |                                    |
| <i>Híbrid instruments</i>                                                                                    |                                         |                                    |                                    |
| <b>NAV Diluido (Diluted NAV)</b>                                                                             | <b>431.085</b>                          | <b>431.085</b>                     | <b>431.085</b>                     |
| <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>                                                          | 1.355                                   | 1.355                              | 1.355                              |
| (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>                                                                     | 16.880                                  | 16.880                             | 16.880                             |
| <b>NAV Diluido a Valor Razonable (Diluted NAV at Fair Value)</b>                                             | <b>449.320</b>                          | <b>449.320</b>                     | <b>449.320</b>                     |
| <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>                                                    | 83.879                                  | 83.879                             |                                    |
| vi) Valor razonable de instrumentos financieros                                                              |                                         |                                    |                                    |
| <i>Fair value of financial instruments</i>                                                                   | -61                                     | -61                                |                                    |
| 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                                       | -60.576                            |                                    |
| <b>NAV</b>                                                                                                   | <b>533.138</b>                          | <b>472.562</b>                     | <b>449.320</b>                     |
| Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles)                                           |                                         |                                    |                                    |
| <i>Fully diluted number of shares</i>                                                                        | 23.163                                  | 23.163                             | 23.163                             |
| <b>NAV por acción (NAV per share)</b>                                                                        | <b>23,02</b>                            | <b>20,40</b>                       | <b>19,40</b>                       |



# **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) |
| <b>IFRS Equity attributable to shareholders</b>                                                              | <b>407.222</b>                          | <b>407.222</b>                     | <b>407.222</b>                     |
| <i>Include/Exclude:</i>                                                                                      |                                         |                                    |                                    |
| i) Instrumentos híbridos                                                                                     |                                         |                                    |                                    |
| <i>Hybrid instruments</i>                                                                                    |                                         |                                    |                                    |
| <b>NAV Diluido (Diluted NAV)</b>                                                                             | <b>407.222</b>                          | <b>407.222</b>                     | <b>407.222</b>                     |
| <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                             |
| <b>NAV Diluido a Valor Razonable (Diluted NAV at Fair Value)</b>                                             | <b>425.724</b>                          | <b>425.724</b>                     | <b>425.724</b>                     |
| <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                            |                                    |
| <b>NAV</b>                                                                                                   | <b>512.166</b>                          | <b>448.157</b>                     | <b>425.724</b>                     |
| Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles)                                           |                                         |                                    |                                    |
| <i>Fully diluted number of shares</i>                                                                        | 23.159                                  | 23.159                             | 23.159                             |
| <b>NAV por acción (NAV per share)</b>                                                                        | <b>22,12</b>                            | <b>19,35</b>                       | <b>18,38</b>                       |



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

| EPRA NIY and 'topped-up' NIY                                                                                                                                    |     | 2025 (31/12/2025)<br>Miles de euros | 2024 (31/12/2024)<br>Miles de euros |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Cartera de activos - en propiedad<br><i>Investment property – wholly owned</i>                                                                                  | (*) | 580.543                             | 564.380                             |
| Cartera de activos - con JV/Fondos<br><i>Investment property – share of JVs/Funds</i>                                                                           |     |                                     |                                     |
| Existencias inmobiliarias (incl. Participaciones in JVs)<br><i>Trading property (including share of JVs)</i>                                                    |     |                                     |                                     |
| <b>Menos: desarrollos</b><br><i>Less: developments</i>                                                                                                          |     | -5.846                              | -5.674                              |
| <b>Total Cartera en alquiler</b><br><i>Completed property portfolio</i>                                                                                         | E   | 574.697                             | 558.706                             |
| Estimación de los costes de compra<br><i>Allowance for estimated purchasers' costs</i>                                                                          |     |                                     |                                     |
| <b>Estimación valor bruto Cartera</b><br><i>Gross up completed property portfolio valuation</i>                                                                 | B   | 574.697                             | 558.706                             |
| Passing Rent anualizada<br><i>Annualised cash passing rental income</i>                                                                                         |     | 24.688                              | 23.042                              |
| (-) Ingresos por recuperación de gastos (considerados en la línea anterior)<br><i>Property outgoings</i>                                                        |     | -3.195                              | -2.811                              |
| <b>Rentas Netas Anualizadas</b><br><i>Annualised net rents</i>                                                                                                  | A   | 21.493                              | 20.230                              |
| <b>Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento</b><br><i>Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives<sup>2,3</sup></i> |     |                                     |                                     |
| <b>"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas</b><br><i>Topped-up net annualised rent</i>                                                                             | C   | 21.493                              | 20.230                              |
| <b>EPRA NIY</b>                                                                                                                                                 | A/B | 3,74%                               | 3,62%                               |
| <b>EPRA "topped-up" NIY</b>                                                                                                                                     | C/B | 3,74%                               | 3,62%                               |

#### A5) EPRA vacancy rate

| Ratio Desocupación EPRA                                                                               |     | 2025<br>(31/12/2025)<br>Miles de<br>euros | 2024<br>(31/12/2024)<br>Miles de<br>euros |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <i>EPRA Vacancy Rate</i>                                                                              |     |                                           |                                           |
| Renta de mercado estimada de superficie vacía<br><i>Estimated Rental Value of vacant space</i>        | A   | 758                                       | 621                                       |
| Renta de mercado estimada del total portfolio<br><i>Estimated rental value of the whole portfolio</i> | B   | 27.457                                    | 26.383                                    |
| <b>Ratio Desocupación EPRA</b><br><i>EPRA Vacancy Rate</i>                                            | A/B | 2,76%                                     | 2,35%                                     |



## A6) EPRA Cost Ratios

|                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                |            | 2025<br>Miles de<br>euros | 2024<br>Miles de<br>euros |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| EPRA Cost Ratios                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                |            |                           |                           |
| <b>Incluye:</b>                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                |            |                           |                           |
| (i)                                                                                                                                                                                          | Gastos operativos y de gestión/administración de los edificios (incluye gastos generales de la empresa imputables a la actividad de alquiler) - IFRS<br><i>Administrative/operating expense line per IFRS income statement</i> |            | 8.198                     | 7.236                     |
| (ii)                                                                                                                                                                                         | Gastos netos por servicios prestados a los inquilinos<br><i>Net service charge costs/fees</i>                                                                                                                                  |            | 435                       | 73                        |
| (iii)                                                                                                                                                                                        | Fees de gestión<br><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<br><i>Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits</i>           |            |                           |                           |
| (v)                                                                                                                                                                                          | Gastos atribuibles de Joint Ventures<br><i>Share of Joint Ventures expenses</i>                                                                                                                                                |            |                           |                           |
| <b>Excluir (si es parte de lo anterior):</b>                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                |            | -32                       | -28                       |
| <i>Exclude (if part of the above):</i>                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                |            |                           |                           |
| (vi)                                                                                                                                                                                         | Depreciación de inversiones inmobiliarias, otros activos en alquiler (concesiones) y existencias inmobiliarias<br><i>Investment property depreciation</i>                                                                      |            | -32                       | -28                       |
| (vii)                                                                                                                                                                                        | Costes de alquileres<br><i>Ground rent costs</i>                                                                                                                                                                               |            |                           |                           |
| (viii)                                                                                                                                                                                       | Costes de servicio incluidos en las rentas pero no facturados separadamente<br><i>Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced</i>                                                                 |            |                           |                           |
| <b>Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)</b>                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                | <b>A</b>   | <b>8.600</b>              | <b>7.281</b>              |
| <i>EPRA Costs (including direct vacancy costs)</i>                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                |            |                           |                           |
| (ix)                                                                                                                                                                                         | Costes directos de desocupación o imputables a activos inmobiliarios en stock o en desarrollo<br><i>Direct vacancy costs</i>                                                                                                   |            | 223                       | 101                       |
| <b>Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)</b>                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                | <b>B</b>   | <b>8.378</b>              | <b>7.180</b>              |
| <i>EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)</i>                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                |            |                           |                           |
| (x)                                                                                                                                                                                          | Ingresos brutos por rentas menos gastos de concesiones administrativas- según IFRS<br><i>Gross Rental Income less ground rents – per IFRS</i>                                                                                  |            | 25.536                    | 22.985                    |
| (xi)                                                                                                                                                                                         | Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos brutos por rentas)<br><i>Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant)</i>                               |            |                           |                           |
| (xii)                                                                                                                                                                                        | Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures<br><i>Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rents)</i>                                                                                                    |            |                           |                           |
| <b>Ingresos brutos por rentas</b><br><i>Gross Rental Income</i>                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                | <b>C</b>   | <b>25.536</b>             | <b>22.985</b>             |
|                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                |            |                           |                           |
| <b>EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación o imputables a activos inmobiliarios en stock o en desarrollo)</b><br><i>EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)</i> |                                                                                                                                                                                                                                | <b>A/C</b> | <b>33,68%</b>             | <b>31,68%</b>             |
| <b>EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación o imputables a activos inmobiliarios en stock o en desarrollo)</b><br><i>EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)</i> |                                                                                                                                                                                                                                | <b>B/C</b> | <b>32,81%</b>             | <b>31,24%</b>             |



#### A7) EPRA Capex disclosure

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



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

| GRUPO CEVASA                                                                                                                                             |                                                                                                                                       |         |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| INDICADORES GENERALES FINANCIEROS Y ECONOMICOS                                                                                                           |                                                                                                                                       |         |         |
|                                                                                                                                                          |                                                                                                                                       | 2025    | 2024    |
| 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 | 17.964  | 17.898  |
| Cash-flow del ejercicio                                                                                                                                  |                                                                                                                                       | -5.804  | 2.481   |
| <i>Cash-flow de las actividades de operación</i>                                                                                                         |                                                                                                                                       | 8.385   | 11.077  |
| <i>Cash-flow de las actividades de inversión</i>                                                                                                         |                                                                                                                                       | -7.147  | -31.451 |
| <i>Cash-flow de las actividades de financiación</i>                                                                                                      |                                                                                                                                       | -7.043  | 22.855  |
| Beneficio operativo ajustado (en miles de euros) - incluye plusvalías y minusvalías de los activos inmobiliarios-                                        | Resultado total no financiero de las operaciones                                                                                      | 32.481  | 34.197  |
| INDICADORES DE ESTRUCTURA PATRIMONIAL                                                                                                                    |                                                                                                                                       |         |         |
| Ratio de liquidez                                                                                                                                        | Activos corrientes/Pasivos corrientes                                                                                                 | 1,85    | 2,43    |
| Ratio de solvencia                                                                                                                                       | (Patrimonio neto+pasivos no corrientes)/Activos corrientes                                                                            | 17,06   | 14,97   |
| Ratio de endeudamiento                                                                                                                                   | Deuda neta (Deuda bruta- Efectivo e Inversiones financieras)/Capital empleado (Patrimonio neto+Deuda neta)                            | 0,14    | 0,14    |
| Ratio de cobertura de la deuda                                                                                                                           | Deuda neta/EBITDA                                                                                                                     | 3,91    | 3,92    |
| INDICADORES RELACIONADOS CON LA RENTABILIDAD                                                                                                             |                                                                                                                                       |         |         |
| Rendimiento sobre el patrimonio neto (ROE- Return of Equity)                                                                                             | Resultado del ejercicio/Patrimonio Neto del ejercicio                                                                                 | 6,9%    | 5,9%    |
| Retorno de los activos /(ROA-return on assets)                                                                                                           | Resultado del ejercicio/Activos totales medios                                                                                        | 5,0%    | 4,3%    |
| INDICADORES OPERATIVOS DE GESTIÓN                                                                                                                        |                                                                                                                                       |         |         |
| Ratio de impagados                                                                                                                                       | Deterioro del ejercicio/Ventas                                                                                                        | 0,8%    | 0,4%    |
| INDICADORES BURSÁTILES Y OTROS                                                                                                                           |                                                                                                                                       |         |         |
| Cotización al cierre del ejercicio                                                                                                                       |                                                                                                                                       | 8,10    | 7,10    |
| Capitalización bursátil (en miles de euros)                                                                                                              | Precio de cotización al cierre x número de acciones emitidas al cierre                                                                | 188.356 | 165.102 |
| Price Earnings Ratios (PER)                                                                                                                              | Cotización de la acción/beneficio por acción                                                                                          | 6,1     | 6,84    |
| Patrimonio Neto por acción                                                                                                                               | Patrimonio Neto/número de acciones en circulación                                                                                     | 18,5    | 17,5    |
| Rentabilidad por dividendo                                                                                                                               | Retribución por acción /cotización media                                                                                              | 3,0%    | 3,4%    |



## **B) INFORMACIÓN NO FINANCIERA DEL EJERCICIO 2025**

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

### **0. Introducción**

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

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

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

- mejorar la consistencia de los datos no financieros,
- facilitar la comparabilidad de la información,
- y reforzar la capacidad de supervisión interna sobre los principales indicadores ESG.

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

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

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

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

#### **1.1. Marco normativo y base de preparación**

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

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



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

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

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

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

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

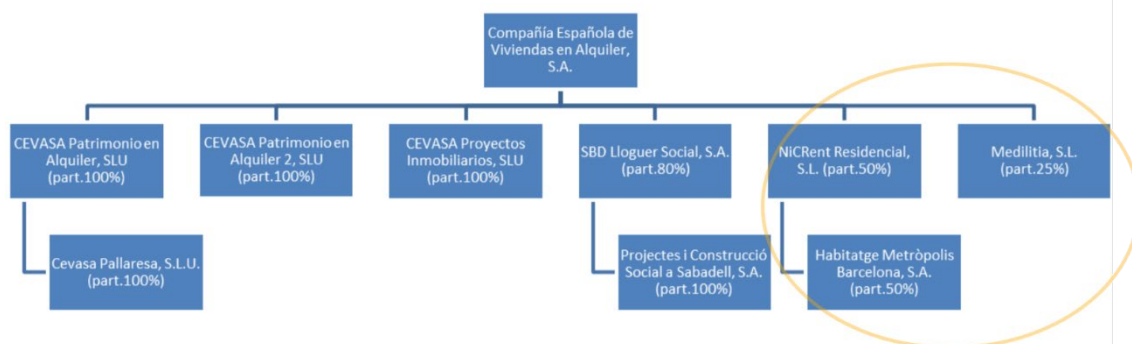
El ejercicio 2025 constituye el primer año de aplicación estructurada del estándar VSME y el primer ejercicio de integración sistemática de métricas EPRA en el presente informe del Grupo CEVASA. En este contexto, determinados indicadores no financieros no disponen de información histórica comparable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

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

## 1.3. Perímetro de consolidación y alcance del informe

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

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



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

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



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

- Alquiler de viviendas: CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U., CEVASA Pallaresa, S.L.U. y SBD Lloguer Social, S.A. (SBD).
- Alquiler de oficinas: CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.
- Promoción inmobiliaria y de suelo: CEVASA Proyectos Inmobiliarios, S.L.U y Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.A.

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

#### **1.4. Alcance operativo de los indicadores ambientales**

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

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

Los indicadores se presentan acompañados de información sobre:

- el perímetro cubierto,
- el grado de cobertura del dato,
- y las principales limitaciones identificadas.

#### **1.5. Criterio Like-for-Like (LfL)**

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

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

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

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

#### **1.6. Uso de referencias cruzadas**

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

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

#### **1.7. Verificación externa**

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



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

### **2.1. Forma jurídica, principales hitos y tamaño del Grupo**

(VSME B1)

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

El Grupo CEVASA es propietario de un parque de 2.378 viviendas en alquiler, que constituye el eje central de su modelo de negocio, y ha sido pionero en la colaboración público-privada para la promoción de vivienda asequible en Cataluña. A través de su participación en los principales programas de este tipo impulsados en el territorio, dichas alianzas han permitido la construcción de 589 viviendas en alquiler asequible en Sabadell, y contemplan el desarrollo de aproximadamente 4.740 nuevas viviendas en los próximos años, en función de los objetivos actualmente previstos en los programas HMB, SBD y Grup Med Corporatiu S.A. U. De forma complementaria, el Grupo desarrolla actividades de promoción inmobiliaria residencial para la venta y el alquiler, que contribuyen a la renovación y ampliación progresiva de su cartera, manteniendo un enfoque prudente y a largo plazo alineado con las necesidades sociales y del mercado.

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

#### **Tamaño y principales magnitudes**

A cierre del ejercicio 2025, y de acuerdo con el perímetro del Informe Financiero Consolidado, el Grupo presenta las principales magnitudes que se recogen en la Tabla 2.1, las cuales permiten dimensionar su actividad como operador patrimonial especializado en el mercado del alquiler.

Tabla 2.1 – Principales magnitudes del Grupo CEVASA 2025.

| <b>Magnitud</b>                                | <b>Unidad</b>  | <b>2025</b> |
|------------------------------------------------|----------------|-------------|
| Número de activos inmobiliarios en explotación | Nº             | 5.846       |
| Viviendas en alquiler                          | Nº             | 2.378       |
| Superficie construida total                    | m <sup>2</sup> | 354.929     |
| Inversiones inmobiliarias                      | k€             | 566.584     |
| Activo total consolidado                       | k€             | 622.535     |
| Ingresos consolidados                          | k€             | 33.321      |
| Resultado neto consolidado del ejercicio       | k€             | 23.720      |
| Plantilla                                      | Nº personas    | 72          |

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



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

### Principales hitos del ejercicio 2025

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

- **Alianza con el Grup Med Corporatiu S.A.U y Mutual Médica M.P.S.A. PRIMA FIJA** para el desarrollo de 178 viviendas en régimen de alquiler con protección oficial destinadas al colectivo de médicos jóvenes. El edificio contará con certificación BREEAM Gold, reforzando la integración de criterios de sostenibilidad ambiental y calidad constructiva en la promoción de vivienda asequible.
- **Avance en la digitalización de procesos**, mediante el desarrollo e implantación de una plataforma online para la adjudicación de promociones de vivienda, que mejora la transparencia, la trazabilidad y la eficiencia del proceso de validación y asignación, facilitando el acceso continuo a la información por parte de las personas solicitantes.

### 2.2. Cartera de activos y tipología

*(VSME B1 + C1)*

La cartera de activos del Grupo CEVASA se compone mayoritariamente de activos residenciales destinados al alquiler, que constituyen el eje central del modelo de negocio, y se complementa con una cartera de oficinas y locales comerciales, así como con la actividad de promoción inmobiliaria residencial. El conjunto de activos se localiza principalmente en Cataluña, con una elevada concentración en Barcelona y su área metropolitana, lo que permite una gestión cercana del patrimonio y una interlocución directa con las administraciones y agentes locales.

A cierre del ejercicio 2025, la cartera en explotación se mantiene estable en términos de volumen, sin adquisiciones ni desinversiones significativas. El único cambio relevante respecto a ejercicios anteriores corresponde a la reclasificación de determinadas viviendas de protección oficial de renta antigua a régimen de renta libre, de acuerdo con la normativa aplicable, sin incremento del número total de viviendas ni alteración de la vocación de permanencia del Grupo.

#### Vivienda en alquiler

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

#### Oficinas y locales comerciales

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

#### Promoción inmobiliaria

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



### Cartera inmobiliaria a cierre del 2025 por tipología :

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

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

### 2.3. Cadena de valor y relación con inquilinos y clientes.

(VSME B1 + C1)

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

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

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

La relación con **los inquilinos** es un elemento central de la cadena de valor del Grupo. En un parque de más de dos mil viviendas en alquiler, CEVASA entiende el alquiler como una relación de largo plazo, basada en la estabilidad residencial, la atención cercana y la gestión eficiente de incidencias. La interacción con los inquilinos se articula a través de canales de comunicación directos y procedimientos internos orientados a dar respuesta a las necesidades operativas del día a día.

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



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

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

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

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

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

## 2.4. Alianzas

(VSME C1)

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

### Colaboración público-privada para la vivienda asequible

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

En este ámbito, destaca su participación en SBD Lloguer Social, sociedad constituida en 2004, en la que CEVASA actúa como socio fundador e inversor, con un ámbito de actuación circunscrito a la ciudad de Sabadell. A través de esta iniciativa se han promovido y gestionado 589 viviendas en alquiler asequible, siendo las viviendas titularidad de la propia sociedad. SBD Lloguer Social constituye un ejemplo consolidado de colaboración entre agentes privados y el entorno institucional local, orientado a incrementar el parque de vivienda asequible y a facilitar el acceso a la vivienda a colectivos con dificultades en el mercado libre. En 2025 se ha iniciado el desarrollo del proyecto básico para una nueva promoción de 62 viviendas en régimen de protección oficial.

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



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

### **Alianzas con entidades institucionales y proyectos singulares**

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

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

### **Visión estratégica de las alianzas**

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

## **3. Enfoque de la sostenibilidad (VSME B2 + C2)**

### **3.1. Gobernanza de la sostenibilidad**

(Conexión con B11 + C2, ver 4C.1))

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



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

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



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

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

En marzo de 2025, el Grupo reforzó su estructura de gobernanza mediante la incorporación de una Responsable de ESG, con el objetivo de coordinar y sistematizar el enfoque de sostenibilidad, impulsar la adaptación progresiva a los estándares VSME y preparar al Grupo para una futura alineación con los requerimientos de la CSRD y los ESRS. Esta función actúa en coordinación con las distintas áreas operativas y con la Comisión de Sostenibilidad, sin perjuicio de las responsabilidades atribuidas a los órganos de gobierno.

#### **Gestión de riesgos y compliance**

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

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

- **Identificación:** todos los riesgos que pueden afectar negativamente al Grupo son identificados y evaluados en función de su probabilidad de ocurrencia y del impacto potencial asociado. Entre los más relevantes destacan los derivados de cambios en los marcos regulatorios, incluyendo la normativa fiscal, la regulación del arrendamiento urbano y los precios aplicables al alquiler de vivienda protegida.
- **Monitorización:** el Grupo dispone de medidas implantadas para el seguimiento continuo de los riesgos identificados, permitiendo analizar su evolución y detectar variaciones en su probabilidad o impacto.
- **Prevención:** se han implantado procedimientos y controles orientados a prevenir la materialización de los riesgos, incluyendo mecanismos de cumplimiento normativo y herramientas de control operativo.
- **Mitigación:** el Grupo dispone de medidas destinadas a mitigar los efectos derivados de la eventual materialización de los riesgos, incluyendo planes de respuesta y actuaciones orientadas a minimizar su impacto.

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

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



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

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

### **Ética y cumplimiento**

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

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

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

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

## **3.2. Identificación y gestión de los principales temas ESG**

*(VSME B2 + C2)*

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

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

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

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

- el análisis del marco normativo que afecta al sector inmobiliario y, en particular, al alquiler y promoción de vivienda,
- la tipología de activos y la actividad del Grupo,
- la experiencia acumulada en la gestión del parque de viviendas en alquiler,
- y la consideración de riesgos corporativos, entre los que se incluyen los riesgos físicos derivados del cambio climático, identificados a nivel general de Grupo, aunque no todavía a nivel de activo individual.

Como soporte metodológico para la estructuración de la información ambiental y de desempeño del parque inmobiliario, el Grupo utiliza las tablas de sostenibilidad de la EPRA (sBPR), que permiten recopilar y presentar de forma homogénea los principales



indicadores bajo control del propietario (landlord). Estas tablas constituyen la base cuantitativa del análisis en esta etapa inicial y facilitan la comparabilidad futura de la información.

En paralelo, CEVASA está analizando la mejor forma de adaptar progresivamente su cartera de activos existente y las futuras promociones a los retos ambientales y sociales identificados. Este análisis se realiza teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la eficiencia energética, la calidad constructiva, la resiliencia de los edificios y la adecuación a las necesidades de acceso a la vivienda en entornos urbanos. Asimismo, el Grupo está incorporando de forma progresiva la perspectiva de la Taxonomía Verde de la Unión Europea en el análisis de activos y nuevos desarrollos, con el objetivo de prepararse para las obligaciones de reporte que resultarán de aplicación a partir del ejercicio 2028. A cierre de 2025, este trabajo se encuentra en fase de estudio y no se han definido todavía objetivos cuantificados ni planes de acción específicos asociados.

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

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

### 3.3. Enfoque ambiental

(VSME B2)

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

#### Electricidad de oficinas y servicios comunes

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

En particular:

- Los suministros principales bajo control directo del Grupo se encuentran contratados con **Holaluz**, comercializadora con garantía de origen 100% renovable según etiquetado CNMC 2024.
- En el caso de viviendas y otros activos temporalmente desocupados, el Grupo contrata suministro eléctrico con **Contigo Energía** (anteriormente Gesternova S.A.), igualmente con garantía de origen 100% renovable según el mismo etiquetado oficial.
- La promoción **Cúbics 2**, incorporada a la cartera a finales de 2024, mantiene el contrato eléctrico preexistente con **Endesa Energía S.A.U.**. De acuerdo con el etiquetado oficial CNMC correspondiente al ejercicio 2024, esta comercializadora presenta un mix de generación con un 43,6% de origen renovable.

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



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

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

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

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

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

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

#### **Sistemas centralizados de calefacción y ACS**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Emisiones de gases de efecto invernadero**



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

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

- **Alcance del inventario**

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

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

- **Scope 2 – doble enfoque metodológico**

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

- Location-based, aplicando el factor medio del mix eléctrico nacional.
- Market-based, considerando las condiciones contractuales específicas de suministro eléctrico del Grupo, mayoritariamente con garantía de origen renovable.

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

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

### **Rehabilitación, eficiencia y nuevas promociones**

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

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

### **Colaboraciones ambientales y biodiversidad urbana**

(VSME B7)

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

En este contexto, el Grupo colabora con la entidad Galanthus, organización especializada en la conservación de fauna urbana, en el marco del programa de seguimiento del halcón peregrino (*Falco peregrinus*) en el área metropolitana de Barcelona.

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



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

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

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

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

**Tabla resumen: EPRA sBPR Environment / Area de impacto Energía:**

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

(Ver notas metodológicas en tabla EPRA sBPR Energy)

### 3.4. Enfoque social

(VSME B2+ C2)

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

**Acceso a la vivienda asequible como impacto estructural**



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

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

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

### **Relación con inquilinos y calidad del servicio**

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

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

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

### **Activación de comunidad y economía circular**

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

- **Proyecto piloto “Armario de cosas” – La Sagrera**

En la promoción de La Sagrera (C/Costa Rica nº17), se ha implementado el proyecto “Compartiment”, desarrollado por BAX, consistente en un sistema comunitario de préstamo de objetos de uso ocasional.

El proyecto, inicialmente financiado en el marco de BitHabitat (Ajuntament de Barcelona) durante 2024-2025.

BAX KPI a 31 de diciembre 2025:

- 35 usuarios activos.
- 85 préstamos realizados.
- Valoración media de 4,87 sobre 5.
- Ausencia de incidencias o actos vandálicos.
- Reducción estimada de 280 kg de emisiones de CO<sub>2</sub>.\*
- Equivalencia residuos evitados de 34 kg.\*

\*(calculado con la metodología de Library of Things)

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



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

- **Smart Point – Implementación en 10 promociones**

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

SmartPoint KPI a 31 de diciembre de 2025:

- 848 usuarios se habían dado de alta en el sistema
- 8.601 entregas gestionadas
- Reducción estimada de 6.880,8 kg de CO<sub>2</sub>\*
- Equivalencia estimada de 229,4 árboles plantados\*

\*(cálculo certificado por Smart Point)

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

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

### **Personas trabajadoras y gestión del talento**

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

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

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

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

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

### **Contribución social y apoyo a entidades del territorio**



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

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

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

- **Casa Ronald McDonald:** obras de mejora en las ventanas y puertas de la zona común de la Casa donde se alojan familiares de niños enfermos.
- **Fundació SERGI:** mejora de las condiciones de vida de personas en riesgo de exclusión social.
- **Fundació d'Oncologia Infantil Enriqueta Villavecchia:** atención social a familias con hijos gravemente enfermos.
- **Fundació Sant Joan de Déu:** apoyo a la investigación biomédica y social orientada a la mejora de la salud y el bienestar.
- **Fundació El Llindar:** programa *Connecta't*, dirigido a jóvenes que emigran solos y orientado a la obtención del certificado de primera acogida.
- **Club Natació Sant Andreu:** patrocinio de proyectos vinculados a competiciones de natación.
- **Associació La Sagrera es mou:** programa para combatir la pobreza infantil en el barrio de La Sagrera.
- **Fundació Hàbitat3:** proyecto "Llar Casa Bloc", orientado al acceso a la vivienda para personas en situación de vulnerabilidad.
- **Fundació CorAvant:** proyecto "Corazones Valientes", apoyo a niños con cardiopatías en situación de refugio en los campamentos saharauis de Tindouf.

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

### Enfoque evolutivo

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

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

### 3.5. Ética, cumplimiento y gestión responsable

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

#### Código Ético

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



### **Canal de Denuncias**

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

### **Políticas y protocolos internos**

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

### **Relación responsable con proveedores**

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

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

### **3.6. Evolución y hoja de ruta**

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

Durante el ejercicio, el Grupo ha priorizado:

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

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

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

- Sistematizar el análisis de materialidad con una metodología más estructurada, con orientación a ESRS.
- Mejorar la cobertura y calidad del dato, incluyendo la trazabilidad de consumos y la ampliación gradual del perímetro informativo cuando resulte viable.
- Definir KPIs internos de seguimiento ESG y criterios de control para su reporte recurrente.
- Evaluar objetivos ambientales y sociales realistas, coherentes con el modelo de negocio, la operativa y el marco regulatorio aplicable.



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

#### **4. Desempeño y métricas ESG (VSME & EPRA)**

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

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

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

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

La combinación de ambos marcos permite:

- estructurar la información ESG conforme a un estándar reconocido,
- utilizar métricas sectoriales comparables en el ámbito inmobiliario,
- y mejorar la trazabilidad y consistencia de los datos reportados.

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

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

Los indicadores se presentan organizados en los siguientes bloques:

- desempeño ambiental del parque inmobiliario,
- indicadores sociales relacionados con la plantilla y la gestión responsable de la actividad,
- e indicadores de gobernanza corporativa.

##### **4.1 Medioambiente (VSME B3-B7)**

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

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



- consumo de energía,
- emisiones de gases de efecto invernadero,
- consumo de agua,
- y generación de residuos asociados a los activos inmobiliarios en explotación.

### **Tipología de indicadores**

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

#### Indicadores absolutos (Abs)

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

#### Indicadores comparables Like-for-Like (Lfl)

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

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

### **Indicadores de intensidad**

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

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

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

### **Categorías de activos reportadas**

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



**Tabla – Categorías de activos del perímetro ambiental reportado**

| <b>Categoría</b>      | <b>Descripción</b>                                                               | <b>Nº de activos</b> | <b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b> |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| Residencial           | Promociones residenciales destinadas al alquiler                                 | 17                   | 223.403                           |
| Comercial             | Activos de oficinas y locales comerciales en explotación                         | 7                    | 39.258                            |
| Oficinas corporativas | Oficinas utilizadas directamente por el Grupo para el desarrollo de su actividad | (*)                  | 525                               |
| <b>Total:</b>         |                                                                                  | <b>24</b>            | <b>263.186</b>                    |

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

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

#### **Cobertura de los datos**

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

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

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



**Tabla cobertura de los datos EPRA sBPR:**

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

**Nota metodológica:** La cobertura de los indicadores ambientales se calcula conforme a las recomendaciones de las EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR), considerando tanto el número de activos como la superficie para los que existe información disponible.

En el caso de los activos residenciales, determinados indicadores —como la generación de residuos— presentan una cobertura limitada debido a que la gestión de residuos urbanos se realiza mayoritariamente a través de sistemas municipales de recogida. . Datos procedentes del informe de valoración realizado por SAVILLS a 31/12/2025.

#### **Control operativo y delimitación landlord / tenant**

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

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

- electricidad de zonas comunes de los edificios,
- consumos asociados a oficinas corporativas,
- y suministros energéticos de viviendas temporalmente desocupadas.



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

#### **Fuentes de información**

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

- facturas de suministro de energía y agua,
- datos de medición proporcionados por sistemas de contabilización de consumos,
- información facilitada por el departamento de gestores de activos (Property)
- y otra información operativa disponible para los activos incluidos en el perímetro de reporte.

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

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

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

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

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



## **Energía**

(VSME B3)

**Tabla resumen: EPRA sBPR Environment / Area de impacto Energia:**

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

(Ver notas metodológicas en tabla EPRA sBPR Energy)

### **Análisis de los principales resultados energéticos**

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

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

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

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

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



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

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

## **Emisiones GEI**

(VSME B3)

**Tabla – Resumen de emisiones de gases de efecto invernadero GEI**

| <b>Indicador</b>                                                                                                      | <b>2025</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Emisiones Alcance 1 (tCO <sub>2</sub> e)                                                                              | 0           |
| Emisiones Alcance 2 – location-based (tCO <sub>2</sub> e)                                                             | 385,89      |
| Emisiones Alcance 2 – market-based (tCO <sub>2</sub> e)                                                               | 1,45        |
| Emisiones totales Alcance 1 + 2 – location-based (tCO <sub>2</sub> e)                                                 | 385,89      |
| Emisiones totales Alcance 1 + 2 – market-based (tCO <sub>2</sub> e)                                                   | 1,45        |
| Intensidad emisiones Alcance 1 + 2 – location-based (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )                             | 1,56        |
| Intensidad emisiones Alcance 1 + 2 – market-based (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )                               | 0,01        |
| <i>Nota: Cálculo conforme a metodología Acords Voluntaris y métricas EPRA sBPR. Ver notas met. en tabla EPRA GHG.</i> |             |

## **Análisis de los principales resultados de emisiones GEI**

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

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

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

El Grupo presenta una diferencia significativa entre las emisiones calculadas bajo el enfoque location-based (385,89 tCO<sub>2</sub>e) y market-based (1,45 tCO<sub>2</sub>e). Esta diferencia se explica por el hecho de que aproximadamente el 99,6 % de la electricidad consumida bajo control operativo del propietario procede de comercializadoras con garantía de origen renovable, de acuerdo con el etiquetado oficial publicado por la CNMC para el ejercicio 2024, utilizado como referencia metodológica para el cálculo del ejercicio 2025.

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



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

### Agua

(VSME B6)

**Tabla resumen: EPRA sBPR Environment / Area de impacto Agua:**

| Código EPRA | Indicador                                              | Unidad                         | 2024     | 2025     | %       |
|-------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------|----------|----------|---------|
| Water-Abs   | Consumo total de agua bajo control del propietario     | m <sup>3</sup>                 | 3.370,42 | 2.362,97 | -29,89% |
| Water-LfL   | Consumo total de agua bajo control del propietario LfL | m <sup>3</sup>                 | 3.370,42 | 2.344,97 | -30,43% |
| Water-Int   | Intensidad de consumo de agua                          | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 0,014    | 0,010    | -32,43% |

(Ver notas metodológicas en tabla EPRA sBPR Water)

### **Análisis del consumo de agua**

Durante el ejercicio 2025, el consumo total de agua bajo control del propietario en los activos en alquiler del portfolio se situó en 2.362,97 m<sup>3</sup>, lo que representa una reducción del 29,89 % respecto a 2024 (3.370,42 m<sup>3</sup>).

En términos comparables Like-for-Like (Water-LfL), el consumo fue de 2.344,97 m<sup>3</sup>, lo que supone una disminución del 30,43 %.

La intensidad de consumo de agua (Water-Int) también se redujo, pasando de 0,014 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en 2024 a 0,010 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en 2025, lo que representa una disminución del 32,43 %.

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

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

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

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



## EPRA Sustainability Performance Measures (Environment) / Area de impacto Energía:

| EPRA Sustainability Performance Measures (Environment) / |                             |                                                       | Grupo CEVASA   |          |                     |          |        | Residencial    |          |                     |          |        | Comercial      |      |                     |      |        | Oficinas corporativas |      |                     |      |        |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|----------|---------------------|----------|--------|----------------|----------|---------------------|----------|--------|----------------|------|---------------------|------|--------|-----------------------|------|---------------------|------|--------|
| Código EPRA                                              | Indicador y unidades        | Categoría                                             | Absoluto (Abs) |          | Like-for-Life (Lfl) |          |        | Absoluto (Abs) |          | Like-for-Life (Lfl) |          |        | Absoluto (Abs) |      | Like-for-Life (Lfl) |      |        | Absoluto (Abs)        |      | Like-for-Life (Lfl) |      |        |
|                                                          |                             |                                                       | 2024           | 2025     | 2024                | 2025     | % var  | 2024           | 2025     | 2024                | 2025     | % var  | 2024           | 2025 | 2024                | 2025 | % var  | 2024                  | 2025 | 2024                | 2025 | % var  |
| Elec-Abs, Elec-Lfl                                       | Electricidad (MWh)          | Total de electricidad obtenida                        | 1.354,13       | 1.363,11 | 1.354,13            | 1.354,47 | 0,02%  | 1.166,17       | 1.159,17 | 1.166,17            | 1.150,53 | -1,34% |                |      |                     |      | 11,42% |                       |      |                     |      | -0,11% |
|                                                          |                             | Total de electricidad obtenida                        | N/A            | N/A      | N/A                 | N/A      | N/A    | N/A            | N/A      | N/A                 | N/A      | N/A    | N/A            | N/A  | N/A                 | N/A  | N/A    | N/A                   | N/A  | N/A                 | N/A  | N/A    |
|                                                          |                             | Proporción de electricidad                            | 100,0%         | 99,64%   |                     |          |        | 100,0%         | 99,58%   |                     |          |        | 100%           | 100% |                     |      |        | 100%                  | 100% |                     |      |        |
|                                                          |                             | Cantidad de electricidad obtenida                     | 1.354,13       | 1.358,23 |                     |          |        | 1.166,17       | 1.154,30 |                     |          |        |                |      |                     |      |        |                       |      |                     |      |        |
|                                                          | Proporción de electricidad  | Renovables                                            | 100%           | 99,64%   |                     |          |        | 100%           | 99,58%   |                     |          |        | 100%           | 100% |                     |      |        | 100%                  | 100% |                     |      |        |
|                                                          |                             | No renovables                                         | 0%             | 0,36%    |                     |          |        | 0%             | 0,42%    |                     |          |        | 0%             | 0%   |                     |      |        | 0%                    | 0%   |                     |      |        |
|                                                          | Cantidad de electricidad    | Renovables                                            | 1.354,13       | 1.358,23 |                     |          |        | 1.166,17       | 1.154,30 |                     |          |        |                |      |                     |      |        |                       |      |                     |      |        |
|                                                          |                             | No renovables                                         | -              | 4,87     |                     |          |        | 0,00           | 4,87     |                     |          |        | 0              | 0    |                     |      |        | 0                     | 0    |                     |      |        |
| Número de propiedades m² de propiedades                  |                             | Cobertura de datos energéticos (%)                    | 23             | 24       | 83,33%              |          |        | 16             | 17       | 100%                |          |        | 7              | 7    | 43%                 |      |        | 0                     | 0    | 0%                  |      |        |
|                                                          |                             |                                                       | 237.655        | 246.599  | 246.599 de          |          |        | 213.934        | 222.878  | 222.878 de          |          |        |                |      | de                  |      |        |                       |      | de                  |      |        |
| %                                                        |                             | Proporción de datos energéticos                       | 0%             | 0%       |                     |          |        | 0%             | 0%       |                     |          |        | 0%             | 0%   |                     |      |        | 0%                    | 0%   |                     |      |        |
| DH&C-Abs,                                                | Calefacción y refrigeración | Total de calefacción y                                | N/A            | N/A      | N/A                 | N/A      | N/A    | N/A            | N/A      | N/A                 | N/A      | N/A    | N/A            | N/A  | N/A                 | N/A  | N/A    | N/A                   | N/A  | N/A                 | N/A  |        |
|                                                          |                             | Total de calefacción y                                | 2.830,51       | 3.200,61 | 2.830,51            | 3.200,61 | 13,08% | 2.830,51       | 3.200,61 | 2.830,51            | 3.200,61 | 13,08% | N/A            | N/A  | N/A                 | N/A  | N/A    | N/A                   | N/A  | N/A                 | N/A  |        |
| Número de propiedades m² de propiedades                  |                             | Cobertura de los datos de calefacción y refrigeración | 16             | 17       | 29,41%              |          |        | 16             | 17       | 29,41%              |          |        | 7              | 7    | N/A                 |      |        | 0                     | 0    | N/A                 |      |        |
|                                                          |                             |                                                       | 50.046         | 50.046   | 50.046 de           |          |        | 50.046         | 50.046   | 50.046 de           |          |        | 0              | 0    | 0 de 0              |      |        | 0                     | 0    | 0 de 0              |      |        |
| %                                                        |                             | Proporción de datos de                                | 0%             | 0%       |                     |          |        | 0%             | 0%       |                     |          |        | N/A            | N/A  |                     |      |        | N/A                   | N/A  |                     |      |        |
| Fuels-Abs,                                               | Combustibles (MWh)          | Total de combustibles obtenida                        | N/A            | N/A      | N/A                 | N/A      | N/A    | N/A            | N/A      | N/A                 | N/A      | N/A    | N/A            | N/A  | N/A                 | N/A  | N/A    | N/A                   | N/A  | N/A                 | N/A  |        |
|                                                          |                             | Total de combustibles obtenida                        | N/A            | N/A      | N/A                 | N/A      | N/A    | N/A            | N/A      | N/A                 | N/A      | N/A    | N/A            | N/A  | N/A                 | N/A  | N/A    | N/A                   | N/A  | N/A                 | N/A  |        |
| Energy-                                                  | Intensidad                  | Energía obtenida por el                               | N/A            | N/A      |                     |          |        | N/A            | N/A      |                     |          |        | N/A            | N/A  |                     |      |        | N/A                   | N/A  |                     |      |        |

### Nota metodológica:

1- Elec: El % renovable se calcula como media ponderada por consumo a partir del mix de comercializador CNMC 2024. En 2025 se mantiene CNMC 2024 por calendario de publicación (etiquetado oficial de comercializadoras publicado por la CNMC 2025 en abril-mayo 2026 y el Grupo cierra el Informe antes del 31/03). Holaluz 100% renovable; Endesa Energía, S.A.U. (tarifa R2-001) 43,6% renovable.

2- DH&C: El Grupo no dispone de sistemas de calefacción o refrigeración centralizados bajo control operativo del arrendador (uno de biomasa y cuatro de gas). Los sistemas centralizados existentes en determinadas promociones se encuentran íntegramente submedidos y refacturados a los inquilinos, por lo que se reportan como consumo "Tenant" conforme a EPRA sBPR. El sistema de climatización de la sede corporativa (HQ) consiste en unidades eléctricas de aire acondicionado 1x1 cuyo consumo no puede desagregarse del consumo eléctrico general, encontrándose incluido en el indicador de electricidad (Elec-Abs) y no en el presente indicador de calefacción y refrigeración (DH&C).

3- Fuel: El Grupo no dispone de sistemas de combustión directa de combustibles fósiles bajo control operativo del propietario en los activos inmobiliarios en explotación. Los sistemas centralizados de calefacción y ACS existentes en determinadas promociones se encuentran individualizados y refacturados a los inquilinos, por lo que su consumo se reporta como tenant-controlled en la tabla DH&C, conforme a las recomendaciones de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR).

En consecuencia, no existen consumos de combustibles fósiles atribuibles al propietario en los indicadores Fuels-Abs y Fuels-Lfl.

Las emisiones directas de combustibles fósiles del Grupo proceden exclusivamente del consumo de carburante en vehículos corporativos, las cuales se incluyen en el inventario de emisiones de gases de efecto invernadero del Grupo como emisiones Scope 1. / 4- Energy-Int: La intensidad energética (Energy-Int) no se reporta debido a que el consumo energético disponible corresponde principalmente a electricidad de zonas comunes gestionadas por el arrendador, mientras que los consumos de calefacción y refrigeración corresponden a sistemas submedidos y refacturados a los inquilinos.



## EPRA Sustainability Performance Measures (Environment) / Area de impacto Emisiones GEI:

| EPRA Sustainability Performance Measures |                                  |                                                    |        | Grupo CEVASA |        |  |    | Residencial |         |    | Comercial |        |  | Oficinas corporativas |       |       |      |      |
|------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|--------|--------------|--------|--|----|-------------|---------|----|-----------|--------|--|-----------------------|-------|-------|------|------|
| GHG-Dir-Abs                              | Directo (tCO2e)                  | Total Direct Scope 1                               | 0,00   | 0,00         |        |  |    | 0,00        | 0,00    |    | 0,00      | 0,00   |  | 0,00                  | 0,00  |       | 0,00 | 0,00 |
|                                          |                                  | Natural Gas                                        | 0,00   | 0,00         |        |  |    | 0,00        | 0,00    |    | 0,00      | 0,00   |  |                       |       |       |      |      |
|                                          |                                  | Bioenergy: Wood pellets                            | 0,00   | 0,00         |        |  |    | 0,00        | 0,00    |    | 0,00      | 0,00   |  |                       |       |       |      |      |
|                                          |                                  | Bioenergy: Biopropane                              | 0,00   | 0,00         |        |  |    | 0,00        | 0,00    |    | 0,00      | 0,00   |  |                       |       |       |      |      |
| GHG-Indir-Abs                            | Indirecto (Alcance 2) (tCO2e)(5) | Total Indirect Scope 2                             | 0,00   | 1,45         |        |  |    | 0,00        | 1,45    |    | 0,00      | 0,00   |  | 0,00                  | 0,00  |       | 0,00 | 0,00 |
|                                          |                                  | Scope 2 Electricity                                | 0,00   | 1,45         |        |  |    | 0,00        | 1,45    |    | 0,00      | 0,00   |  | 0,00                  | 0,00  |       |      |      |
|                                          |                                  | Bioenergy: Biogas                                  | 0,00   | 0,00         |        |  |    | 0,00        | 0,00    |    | 0,00      | 0,00   |  | 0,00                  | 0,00  |       |      |      |
|                                          |                                  | Local District Heating                             | 0,00   | 0,00         |        |  |    | 0,00        | 0,00    |    | 0,00      | 0,00   |  | 0,00                  | 0,00  |       |      |      |
|                                          |                                  | Total Indirect Scope 2                             | 383,35 | 385,89       |        |  |    | 330,14      | 328,16  |    | 39,73     | 44,27  |  | 13,48                 | 13,47 |       |      |      |
|                                          |                                  | Scope 2 Electricity                                | 383,35 | 385,89       |        |  |    | 330,14      | 328,16  |    | 39,73     | 44,27  |  | 13,48                 | 13,47 |       |      |      |
|                                          |                                  | Local District Heating                             | 0,00   | 0,00         |        |  |    | 0,00        | 0,00    |    | 0,00      | 0,00   |  | 0,00                  | 0,00  |       |      |      |
| GHG-Indir-                               | Indirecto(Alcance 3)             | Total Scope 3                                      | N/A    | N/A          |        |  |    | N/A         | N/A     |    | N/A       | N/A    |  | N/A                   | N/A   |       | N/A  | N/A  |
|                                          |                                  | Electricity sub-metered to                         | N/A    | N/A          |        |  |    | N/A         | N/A     |    | N/A       | N/A    |  | N/A                   |       |       |      |      |
| Total                                    |                                  | Alcance 1 + Alcance 2 (Market-based) (tCO2e)       | 0,00   | 1,45         |        |  |    | 0,00        | 1,45    |    | 0,00      | 0,00   |  | 0,00                  | 0,00  |       | 0,00 | 0,00 |
|                                          |                                  | Alcance 1 + Alcance 2 (Location-based) (tCO2e)     | 383,35 | 385,89       |        |  |    | 330,14      | 328,16  |    | 39,73     | 44,27  |  | 13,48                 | 13,47 |       |      |      |
|                                          |                                  | Alcance 1 + Alcance 2 + Alcance 3 (Market-based)   | N/A    | N/A          |        |  |    | N/A         | N/A     |    | N/A       | N/A    |  | N/A                   | N/A   |       |      |      |
|                                          |                                  | Alcance 1 + Alcance 2 + Alcance 3 (Location-based) | N/A    | N/A          |        |  |    | N/A         | N/A     |    | N/A       | N/A    |  | N/A                   | N/A   |       |      |      |
|                                          |                                  | Proportion of Scope 1 + Scope 2 (location based)   | 0,00%  | 0,00%        |        |  |    | 0,00%       | 0,00%   |    | 0,00%     | 0,00%  |  | 0,00%                 | 0,00% |       |      |      |
|                                          |                                  | Proportion of Scope 1 + Scope 2 (market based)     | 0,00%  | 0,00%        |        |  |    | 0,00%       | 0,00%   |    | 0,00%     | 0,00%  |  | 0,00%                 | 0,00% |       |      |      |
|                                          |                                  | Proportion of Scope 3 estimated (%)                | N/A    | N/A          |        |  |    | N/A         | N/A     |    | N/A       | N/A    |  | N/A                   | N/A   |       |      |      |
| GHG-Int                                  | Intensidad de emisión de GEI     | Emisiones alcance 1 y 2                            | 0,00   | 0,01         |        |  |    | 0,00        | 0,01    |    | 0,00      | 0,00   |  | 0,00                  | 0,00  |       | 0,00 | 0,00 |
|                                          |                                  | Emisiones alcance 1 y 2                            | 1,61   | 1,56         |        |  |    | 1,54        | 1,47    |    |           |        |  |                       |       |       |      |      |
| Número de propiedades                    |                                  | Cobertura Gases de Efecto Invernadero (GEI)        | 23     | 24           | 83,33% |  | 16 | 17          | 100,00% | 7  | 7         | 42,86% |  | 0                     | 0     | 0,00% |      |      |
| m² de propiedades                        |                                  |                                                    |        |              |        |  |    |             |         |    |           |        |  |                       |       |       |      |      |
| %                                        |                                  | Proportion of Scope 1 +                            | 0%     | 0%           |        |  | 0% | 0%          |         | 0% | 0%        |        |  | 0%                    | 0%    |       |      |      |
|                                          |                                  | Proportion of Scope 1 +                            | 0%     | 0%           |        |  | 0% | 0%          |         | 0% | 0%        |        |  | 0%                    | 0%    |       |      |      |

### Nota metodológica:

5- GHG-Indir-Abs, Indirecto Alcance 2: Para el cálculo de las emisiones indirectas de electricidad bajo el enfoque location-based, el Grupo aplica el factor de emisión del mix

6- GHG-Indir-Abs, Indirecto Alcance 3 (5): El Grupo no reporta emisiones de alcance 3 en 2024 ni en 2025, al no disponer de información suficiente y fiable sobre los consumos energéticos de los inquilinos. En consecuencia, los totales combinados “Scope 1 + Scope 2 + Scope 3” se presentan como “N/A”.



## EPRA Sustainability Performance Measures (Environment) / Area de impacto Agua:

| EPRA Sustainability Performance Measures (Environment) / Area de impacto Agua |                                                    |                                  | Grupo CEVASA                    |          |          |          |         | Residencial |          |          |          |         | Comercial |         |        |     |         | Oficinas corporativas |           |      |     |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------|----------|----------|---------|-------------|----------|----------|----------|---------|-----------|---------|--------|-----|---------|-----------------------|-----------|------|-----|-------|
| Water-Abs<br>Water-LfL                                                        | Agua (m3/año)                                      | Total de agua obtenida por el    | 3.370,42                        | 2.362,97 | 3.370,42 | 2.344,97 | -29,89% | 2.927,00    | 1.986,00 | 2.927,00 | 1.968,00 | -32,76% | 257       | 185     | 257    | 185 | -28,02% | 186,42366             | 191,97197 | 186  | 192 | 2,98% |
|                                                                               |                                                    | Total de agua obtenida por los   | N/A                             | N/A      | N/A      | N/A      | N/A     | N/A         | N/A      | N/A      | N/A      | N/A     | N/A       | N/A     | N/A    | N/A | N/A     | N/A                   | N/A       | N/A  | N/A | N/A   |
|                                                                               | Volumen total de agua extraída por fuente (m3/año) | Agua superficial, proveniente de | N/A                             | N/A      |          |          |         | N/A         | N/A      |          |          |         | N/A       | N/A     |        |     |         | N/A                   | N/A       |      |     |       |
|                                                                               |                                                    | Agua subterránea                 | N/A                             | N/A      |          |          |         | N/A         | N/A      |          |          |         | N/A       | N/A     |        |     |         | N/A                   |           |      |     |       |
|                                                                               |                                                    | Agua de lluvia recolectada y     | N/A                             | N/A      |          |          |         | N/A         | N/A      |          |          |         | N/A       | N/A     |        |     |         | N/A                   |           |      |     |       |
|                                                                               |                                                    | Aguas residuales de otra         | N/A                             | N/A      |          |          |         | N/A         | N/A      |          |          |         | N/A       | N/A     |        |     |         | N/A                   |           |      |     |       |
|                                                                               |                                                    | Suministros de agua municipales  | 3.370,42                        | 2.362,97 |          |          |         | 2.927,00    | 1.986,00 |          |          |         | 257,00    | 185,00  |        |     |         | 186,42                | 191,97    |      |     |       |
|                                                                               | Water-Int                                          | Intensidad del                   | Agua obtenida por el arrendador | 0,014    | 0,010    |          |         |             | 0,01     | 0,01     |          |         |           | 0,01    | 0,01   |     |         |                       | 0,36      | 0,37 |     |       |
| Número de propiedades aplicables                                              |                                                    | Cobertura de agua (%)            | 23,00                           | 24,00    | 83,33%   |          |         |             | 16       | 17       |          |         |           | 100,00% |        |     |         |                       | 7         | 7    |     |       |
| m² de propiedades aplicables                                                  |                                                    |                                  | 237.655                         | 246.599  | 246.599  | de       | 263.244 | -           | -        | 222.878  | de       | 222.878 | 23.196    | 23.196  | 23.196 | de  | 39.842  | 525                   | 525       | 525  | de  | 525   |
| %                                                                             |                                                    | Proporción de agua estimada      | 0%                              | 0%       |          |          |         | 0%          | 0%       |          |          |         | 0%        | 0%      |        |     |         | 0%                    | 0%        |      |     |       |

## Notas metodológicas – EPRA sBPR Water

Los indicadores de consumo de agua se han calculado siguiendo las recomendaciones de EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) para compañías inmobiliarias.

El consumo de agua (Water-Abs) corresponde al volumen total de agua consumida en los activos en alquiler del portfolio bajo control operacional del propietario, expresado en metros cúbicos (m³).

El indicador Like-for-Like (Water-LfL) incluye únicamente los activos que han permanecido en explotación durante los dos ejercicios comparables (2024-2025), con el objetivo de reflejar la evolución del consumo en condiciones operativas comparables y evitar distorsiones derivadas de cambios en el perímetro.

La intensidad de consumo de agua (Water-Int) se calcula dividiendo el consumo total de agua por la superficie bruta alquilable de los activos incluidos en el perímetro del indicador.

El perímetro de reporting se limita a los activos en alquiler bajo control del propietario, en línea con las recomendaciones EPRA. Los consumos correspondientes a espacios bajo control directo de los arrendatarios no se incluyen cuando no están disponibles o no son gestionados por el propietario.

Los datos proceden principalmente de facturación de suministros y registros internos de consumo, y se han consolidado a nivel de portfolio.



## Certificaciones

### EPRA Sustainability Performance Measures (Environment) / Area de impacto Emisiones Certificaciones:

| EPRA Sustainability Performance Measures (Environment) / Area de impacto Certificaciones |                                                       |                                    | Grupo CEVASA |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------|------|
| Cert-Tot<br>(7 y 8)                                                                      | Mandatory<br>(Energy Performance<br>Certificates) (%) | % portfolio certified by value (€) | 100%         | 100% |
|                                                                                          |                                                       | A                                  | 3%           | 3%   |
|                                                                                          |                                                       | B                                  | 16%          | 16%  |
|                                                                                          |                                                       | C                                  | 5%           | 5%   |
|                                                                                          |                                                       | D                                  | 14%          | 14%  |
|                                                                                          |                                                       | E                                  | 58%          | 58%  |
|                                                                                          |                                                       | F                                  | 2%           | 2%   |
|                                                                                          |                                                       | N/A - exento                       | 2%           | 2%   |

#### Notas metodológicas:

7- Cert-Tot: A efectos del indicador Cert-Tot (EPC), el porcentaje se calcula sobre el valor razonable (fair value) del portfolio de activos en explotación. Se excluye el valor del suelo y de activos no operativos (p. ej., suelo y desarrollos en curso), dado que la certificación energética aplica al edificio y su desempeño operativo. Los activos legalmente exentos de certificación (p.ej., edificios industriales y parkings) se reportan como 'N/A – exento'."

8- Cert-Tot (EPC): Las calificaciones energéticas reportadas se basan en los certificados de eficiencia energética (EPC) emitidos conforme a la normativa vigente en cada jurisdicción.

La distribución de calificaciones debe interpretarse teniendo en cuenta que una parte relevante del parque inmobiliario existente en Europa fue construida antes de la introducción de los actuales estándares de eficiencia energética en edificación, por lo que es habitual que portafolios inmobiliarios con activos consolidados presenten una mayor concentración en clases energéticas intermedias o bajas.

Las calificaciones EPC reflejan principalmente las características constructivas y las instalaciones existentes en el momento de construcción del edificio, por lo que su mejora suele requerir actuaciones de rehabilitación energética o renovación de instalaciones.

#### Análisis de certificaciones energéticas (Cert-Tot – EPC)

A cierre del ejercicio 2025, el 100 % del portfolio de activos en explotación sujeto a certificación energética dispone de certificado de eficiencia energética (EPC). La distribución por calificación energética, calculada en función del valor razonable (fair value) de los activos, es la siguiente:

- A: 3 %
- B: 16 %
- C: 5 %



- D: 14 %
- E: 58 %
- F: 2 %

Adicionalmente, un 2 % del valor del portafolio corresponde a activos legalmente exentos de certificación energética, como determinados edificios industriales o aparcamientos, que se reportan como “N/A – exento”, de acuerdo con las recomendaciones de reporting EPRA.

La distribución muestra una mayor concentración del portafolio en las clases energéticas intermedias, especialmente en la categoría E, que representa el 58 % del valor del portafolio. Las categorías de mayor eficiencia (A y B) representan conjuntamente el 19 % del valor del portafolio.

Esta distribución es representativa de portafolios inmobiliarios con una parte significativa de activos construidos en décadas anteriores a los actuales estándares de eficiencia energética, donde las exigencias normativas en materia de aislamiento, envolvente térmica o instalaciones eran sustancialmente diferentes a las vigentes. En el caso del Grupo, esta situación se explica en parte por la presencia de complejos inmobiliarios desarrollados en las décadas de 1970 y 1980, como el complejo Meridiano Cero, que constituye uno de los principales activos del portafolio.

En este contexto, la distribución de certificaciones energéticas refleja las características constructivas del parque inmobiliario existente, y pone de manifiesto el potencial de mejora a través de actuaciones progresivas de rehabilitación energética y renovación de instalaciones.

La mejora del desempeño energético del portafolio constituye asimismo una línea de trabajo relevante en el marco de la estrategia ESG del Grupo, especialmente con vistas a favorecer la progresiva alineación del portafolio con los criterios de eficiencia energética establecidos por la Taxonomía Europea para las actividades inmobiliarias.

La distribución de certificaciones energéticas se mantiene estable respecto a 2024 al no haberse producido cambios en el perímetro del portafolio ni intervenciones que afecten a las calificaciones EPC.

## **Residuos**

*(VSME B7)*

En relación con los indicadores de generación de residuos, el Grupo distingue entre residuos asociados a la explotación ordinaria de los activos inmobiliarios y residuos derivados de actividades de promoción y construcción.

En el caso de los activos en explotación, especialmente en el parque residencial, la gestión de los residuos urbanos se realiza mayoritariamente a través de los sistemas municipales de recogida, por lo que el Grupo no dispone, en muchos casos, de datos directos de generación de residuos a nivel de activo. En consecuencia, los indicadores relativos a estos activos se han estimado conforme a criterios metodológicos alineados con las recomendaciones de EPRA sBPR.

Adicionalmente, el Grupo genera residuos asociados a las actividades de promoción inmobiliaria y construcción de nuevas promociones. La gestión de estos residuos se realiza conforme a la normativa española vigente en materia de residuos de construcción y demolición, siendo responsabilidad de las empresas constructoras su correcta gestión y valorización conforme a la legislación aplicable. En estos casos, el Grupo dispone de información basada en certificados emitidos por gestores autorizados de residuos, lo que permite reportar datos sin necesidad de estimaciones.

Por ello, el presente informe incluye, de forma diferenciada: (i) los residuos estimados asociados a los activos en explotación, y (ii) los residuos reales derivados de la actividad de promoción, correspondientes a la promoción en curso en Montgat.



**EPRA Sustainability Performance Measures (Environment) / Area de impacto Emisiones Residuos:**

| EPRA Sustainability Performance Measures (Environment) /Area de Impacto: Residuos. |                                                                                                      |                                     | Residencial |         |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------|---------|
| Código EPRA                                                                        | Indicador / Unidad de medida                                                                         | Categoría                           | 2025        |         |
|                                                                                    |                                                                                                      |                                     | Abs         | Lfl     |
| Waste-Abs,<br>Waste-LfL                                                            | Peso total de residuos generados (t)                                                                 | Resuduos peligrosos                 | 0           | 0       |
|                                                                                    |                                                                                                      | Resuduos NO peligrosos              | 26          | 26      |
|                                                                                    | Peso total de residuos generado por método de eliminación (t)                                        | Reciclado/ Revalorizado             | 18,2        | 18,2    |
|                                                                                    |                                                                                                      | Vertedero                           | 7,8         | 7,8     |
|                                                                                    |                                                                                                      | Compostado                          | 0           | 0       |
|                                                                                    | Composición del total de residuos generados (t)                                                      |                                     | n/a         | n/a     |
|                                                                                    | Proporción total de residuos generados (%)                                                           | Resuduos peligrosos                 | 0%          | 0%      |
|                                                                                    |                                                                                                      | Resuduos NO peligrosos              | 100%        | 100%    |
|                                                                                    | Proporción de residuos generado por método de eliminación (%)                                        | Reciclado/ Revalorizado             | 70%         | 70,0%   |
|                                                                                    |                                                                                                      | Vertedero                           | 30%         | 30%     |
|                                                                                    |                                                                                                      | Compostado                          | 0%          | 0%      |
|                                                                                    | Proporción de la composición del total de residuos / Composición total de los residuos generados (%) |                                     | n/a         | n/a     |
| Número de propiedades aplicables                                                   |                                                                                                      | Cobertura de residuos (%)           | 17          | 17      |
| m² de propiedades aplicables                                                       |                                                                                                      |                                     | 222.878     | 222.878 |
| %                                                                                  |                                                                                                      | Proporción de residuos estimada (%) | 100%        | 100%    |

**Nota metodológica:**

Los datos de residuos correspondientes a los activos en explotación han sido estimados, dado que su gestión se realiza a través de sistemas municipales de recogida y el Grupo no dispone de medición directa a nivel de activo.

Para estimar el destino de los residuos, se ha tomado como referencia el objetivo mínimo de valorización del 70 % establecido en la normativa europea y española aplicable a los residuos de construcción y demolición, en particular la Directiva 2008/98/CE y el Real Decreto 105/2008.

Dado que el Grupo no dispone de información detallada sobre el tratamiento final realizado por los gestores de residuos, se ha aplicado este porcentaje como criterio metodológico. En consecuencia, los datos reportados en esta tabla se consideran estimados (100 %).

Los datos correspondientes a la actividad de promoción y construcción se basan en certificados emitidos por gestores autorizados de residuos, por lo que no requieren estimaciones. Asimismo, aunque las tierras y piedras no peligrosas (código LER 170104) no están sujetas a un objetivo mínimo de valorización conforme a la normativa aplicable, el Grupo las incluye en la tabla a efectos de control, trazabilidad y transparencia.



#### Residuos generados en la actividad de promoción y construcción 2025:

| Codigo LER | Descripción                         | Peso total de residuos generados (t) | % valorización | Peso de residuos valorizados (t) | Peso de residuos vertedero (t) |
|------------|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------------------------|--------------------------------|
| 150101     | Papel y carton                      | 1,07                                 | 95%            | 1,02                             | 0,05                           |
| 170201     | Maderas                             | 20,52                                | 95%            | 19,49                            | 1,03                           |
| 170101     | Hormigón                            | 87,85                                | 95%            | 83,46                            | 4,39                           |
| 170107     | Mezcla de petreos                   | 887,09                               | 80%            | 709,67                           | 177,42                         |
| 170802     | Yesos                               | 8,08                                 | 80%            | 6,46                             | 1,62                           |
| 170604     | Materiales de aislamiento           | 1,13                                 | 0%             | -                                | 1,13                           |
| 170904     | Mezcla de construccion y demolicion | 65,14                                | 70%            | 45,60                            | 19,54                          |
|            |                                     | <b>1.070,88</b>                      | <b>81%</b>     | <b>865,70</b>                    | <b>205,18</b>                  |
| 170504     | Tierras y piedras no peligrosas     | 6.842,65                             | 100%           | 6.842,65                         | -                              |

#### Nota metodológica:

Los datos de residuos de la promoción se han obtenido a partir de certificados de gestión emitidos por gestores autorizados, conforme a la normativa vigente en materia de residuos de construcción y demolición.

La tasa de valorización se ha calculado a partir de los datos reales de tratamiento de cada tipología de residuo.

De acuerdo con la normativa aplicable (Directiva 2008/98/CE y Real Decreto 105/2008), las tierras y piedras no peligrosas (código LER 170104) no se incluyen en el cómputo del objetivo mínimo del 70 % de valorización, por lo que se presentan de forma separada.

La proporción de residuos estimada es del 0 %.

#### Análisis de la generación y gestión de residuos

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha reportado de forma diferenciada los residuos asociados a los activos en explotación y los derivados de la actividad de promoción inmobiliaria.

En el caso de los activos en explotación, los datos disponibles son limitados debido a que la gestión de los residuos se realiza a través de sistemas municipales, lo que ha requerido la aplicación de estimaciones metodológicas. En este contexto, los indicadores reportados reflejan principalmente una aproximación al destino de los residuos, basada en referencias normativas.

Por su parte, en la actividad de promoción, el Grupo dispone de información detallada procedente de gestores autorizados de residuos. En la promoción en curso en Montgat, se ha alcanzado una tasa de valorización del 81 % sobre los residuos sujetos a valorización, superando el objetivo mínimo establecido por la normativa aplicable.



Asimismo, el Grupo incluye de forma voluntaria las tierras y piedras no peligrosas en el informe, pese a no estar sujetas a objetivos de valorización, con el objetivo de reforzar la trazabilidad y transparencia en la gestión de residuos.

En conjunto, el enfoque adoptado refleja una mejora progresiva en la disponibilidad y calidad de la información, especialmente en el ámbito de la promoción, donde se dispone de datos verificables, frente a los activos en explotación, donde persisten limitaciones estructurales en el acceso a la información.

## **4.2 Social – Plantilla y comunidad (VSME B8–B10)**

### **Enfoque general**

El Grupo CEVASA integra la dimensión social en su modelo de gestión a través de la gestión responsable de su plantilla, la promoción de entornos de trabajo seguros y el desarrollo de iniciativas orientadas a fortalecer la comunidad en sus activos residenciales.

Este enfoque se fundamenta en la propia naturaleza de la actividad del Grupo, centrada en la gestión y promoción de vivienda en régimen de alquiler asequible, constituyendo el acceso a la vivienda y la estabilidad residencial el principal eje de su contribución social.

El ejercicio 2025 constituye el primer año en el que la información social se estructura de forma sistemática conforme al estándar VSME, complementándose con los indicadores definidos por EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (SBPR) como marco sectorial de referencia.

### **Plantilla, diversidad y estructura**

(VSME B8)

A cierre del ejercicio 2025, la plantilla del Grupo asciende a 72 empleados (70 en 2024), manteniéndose un modelo de empleo estable y con alta continuidad.

La distribución de la plantilla refleja una presencia equilibrada de hombres y mujeres a nivel agregado (48% hombres y 53% mujeres en 2025), si bien se observan diferencias por categorías profesionales:

- En el Consejo de Administración se mantiene una composición paritaria (50% hombres y 50% mujeres).
- En la alta dirección no existe representación femenina en el ejercicio.
- En los niveles técnicos y administrativos predomina la presencia femenina.
- En las funciones operativas (conserjería y mantenimiento) la distribución es más equilibrada, con ligera mayoría femenina en 2025.

El Grupo dispone de un Plan de Igualdad formalizado e inscrito en el Registro y Depósito de Convenios Colectivos, Acuerdos Colectivos de Trabajo y Planes de Igualdad (REGCON), así como de una política de igualdad y no discriminación y un protocolo de prevención y actuación frente al acoso.

Estos instrumentos configuran el marco de gestión de la diversidad, la igualdad de oportunidades y las condiciones laborales del Grupo.

### **Remuneración y equidad**

(VSME B10)

El Grupo realiza un seguimiento de la equidad retributiva a través del análisis de ratios de remuneración por nivel profesional.

En el ejercicio 2025, el Grupo dispone de información detallada sobre la brecha salarial por categorías profesionales, lo que permite un análisis más preciso de la equidad retributiva.



En las categorías de Directores técnicos y responsables de departamento, Técnicos titulados, gestores y administrativos y otros (conserjes y mantenimiento), los ratios de remuneración entre hombres y mujeres se sitúan en 0,89, 1,86 y 1,47 respectivamente en 2025 (1,06, 1,11 y 1,36 en 2024), reflejando desviaciones relevantes en determinados niveles que han sido objeto de identificación en el presente ejercicio y serán analizadas en mayor detalle.

No se reporta el ratio de remuneración en alta dirección debido a la ausencia de mujeres en dicho nivel durante el ejercicio, lo que impide la obtención de un indicador comparable.

El Grupo ha iniciado el análisis estructurado de la brecha salarial, con el objetivo de mejorar la trazabilidad, la calidad del dato y su interpretación en futuros ejercicios.

La gestión de las condiciones laborales se articula asimismo mediante la existencia de representación legal de las personas trabajadoras y comité de empresa, que canalizan el diálogo social dentro del Grupo.

### **Formación y desarrollo**

*(VSME B10)*

El Grupo promueve el desarrollo profesional de su plantilla mediante acciones formativas adaptadas a las necesidades de cada puesto.

En 2025, el promedio de horas de formación por empleado se sitúa en 24 horas (23 horas en 2024).

Asimismo, el Grupo realiza evaluaciones de desempeño en determinados niveles organizativos, con una cobertura del 14% del total de la plantilla. Esta cobertura es completa en los niveles de dirección y parcial en el resto de categorías.

El Grupo no dispone en el ejercicio 2025 del desglose de horas de formación por categoría profesional conforme a la métrica EPRA, si bien se prevé su incorporación progresiva en futuros ejercicios.

El sistema de formación se integra dentro de un enfoque estructurado de gestión del talento, alineado con las necesidades operativas del Grupo y con la continuidad de su modelo de gestión a largo plazo.

### **Seguridad y salud en el trabajo**

*(VSME B9)*

El Grupo CEVASA mantiene un compromiso activo con la seguridad y la salud de las personas trabajadoras, orientado a la prevención de riesgos laborales y al cumplimiento de la normativa aplicable.

El modelo de gestión se articula mediante la colaboración con un servicio de prevención de riesgos laborales externo y la planificación anual de actividades preventivas en coordinación con los responsables internos del Grupo, abarcando la totalidad de los centros de trabajo.

Durante el ejercicio, las actuaciones en materia de seguridad y salud han incluido, entre otras:

- la realización de formaciones obligatorias en prevención de riesgos laborales adaptadas a cada puesto de trabajo, así como acciones de refuerzo durante el ejercicio;
- la impartición de formaciones específicas en materia de extinción de incendios dirigidas al personal de conserjería y formación en trabajos en altura para el personal de mantenimiento;
- la implantación y desarrollo de procedimientos de coordinación de actividades empresariales (CAE), reforzando el control de las intervenciones realizadas por terceros en los activos del Grupo;
- la realización de evaluaciones técnicas de riesgos laborales y simulacros de emergencia en determinados centros de trabajo.

El Grupo no ha registrado accidentes mortales en los ejercicios 2024 ni 2025.



En el ejercicio 2025, el Grupo no dispone todavía de un sistema estructurado de medición de indicadores cuantitativos conforme a las métricas EPRA (índices de frecuencia, gravedad o absentismo). Durante el ejercicio se ha iniciado el proceso de definición e implantación de dicho sistema.

#### **Comunidad y relación con los inquilinos**

*(VSME B2+C2)*

Durante el ejercicio 2025, el Grupo ha impulsado iniciativas orientadas a fomentar la interacción y cohesión entre los usuarios de sus activos residenciales, mediante la implantación de soluciones como el "Armario de servicios" (Smart Point) y el "Armario de cosas" (BAX).

A cierre del ejercicio, estas iniciativas están presentes en 10 de las 17 comunidades residenciales, lo que representa un 59% de los activos residenciales gestionados.

Este indicador se calcula como el porcentaje de activos residenciales con implantación de iniciativas comunitarias sobre el total del portfolio residencial del Grupo.

Adicionalmente, el Grupo mantiene un compromiso continuado con el entorno a través de la asignación anual del 0,7% del resultado neto (EPRA Earnings) a iniciativas sociales, orientadas principalmente al apoyo de entidades vinculadas a la infancia, la inclusión social y el acceso a la vivienda.



# EPRA Sustainability Performance Measures (Social):

|                                   | EPRA Sustainability Performance Measures (Social) |                                                      |                                                    |   | Grupo CEVASA |      |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---|--------------|------|
| Impact area                       | EPRA Code                                         | Indicator/ Unidad de medida                          | Category                                           |   | 2024         | 2025 |
| Diversidad de género              | Diversity-Emp                                     | % de empeados                                        | Proporción de empleados hombres y mujeres          | H | 47%          | 47%  |
|                                   |                                                   |                                                      |                                                    | M | 53%          | 53%  |
|                                   |                                                   |                                                      | Consejo de Administración                          | H | 50%          | 50%  |
|                                   |                                                   |                                                      |                                                    | M | 50%          | 50%  |
|                                   |                                                   |                                                      | Directores Generales o de Area                     | H | 100%         | 100% |
|                                   |                                                   |                                                      |                                                    | M | 0%           | 0%   |
|                                   |                                                   |                                                      | Directores técnicos y responsables de departamento | H | 71%          | 71%  |
|                                   |                                                   |                                                      |                                                    | M | 29%          | 29%  |
|                                   |                                                   |                                                      | Técnicos titulados, gestores y administrativos     | H | 29%          | 29%  |
|                                   |                                                   |                                                      |                                                    | M | 71%          | 71%  |
| Otros (conserges y mantenimiento) | H                                                 | 54%                                                  | 44%                                                |   |              |      |
|                                   | M                                                 | 46%                                                  | 56%                                                |   |              |      |
| Remuneración por género           | Diversity-Pay                                     | Ratio de remuneración masculina y femenina por nivel | Alta Direccion (1)                                 |   | n/a          | n/a  |
|                                   |                                                   |                                                      | Directores técnicos y responsables de departamento |   | 1,06         | 0,89 |
|                                   |                                                   |                                                      | Técnicos titulados, gestores y administrativos     |   | 1,11         | 1,86 |
|                                   |                                                   |                                                      | Otros (conserges y mantenimiento)                  |   | 1,36         | 1,47 |
| Fromación y desarrollo            | Emp-Training                                      | Promedio de horas de formación por empleado (h)      | Horas medias por trabajador                        |   | 23           | 24   |
|                                   |                                                   | Promedio de horas de formación por nivel (h) (2)     | Directores Generales o de Area                     |   | n/a          | n/a  |
|                                   |                                                   |                                                      | Directores técnicos y responsables de departamento |   | n/a          | n/a  |
|                                   |                                                   |                                                      | Técnicos titulados, gestores y administrativos     |   | n/a          | n/a  |
|                                   |                                                   |                                                      | Otros (conserges y mantenimiento)                  |   | n/a          | n/a  |

## Nota metodológica:

1-Diversity-Pay: No se reporta el ratio de remuneración por género en Alta Dirección debido a la ausencia de representación femenina en dicho nivel durante el ejercicio, lo que impide el cálculo de un indicador comparable

2- Emp-Training: No se reportan datos para estas categorías debido a la ausencia de personal femenino en alguno de dichos niveles durante el ejercicio, lo que impide el cálculo de un indicador comparable.



|                                  | EPRA Sustainability Performance Measures (Social) |                                                               |                                                                              | Grupo CEVASA |      |
|----------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------|------|
| Impact area                      | EPRA Code                                         | Indicator/ Unidad de medida                                   | Category                                                                     | 2024         | 2025 |
| Evolución de desempeño           | Emp-Dev                                           | Empleados que reciben evaluaciones de desempeño por nivel (%) | Total de la plantilla                                                        | 14%          | 14%  |
|                                  |                                                   | Empleados que reciben evaluaciones de desempeño por nivel (%) | Directores Generales o de Area                                               | 100%         | 100% |
|                                  |                                                   |                                                               | Directores técnicos y responsables de departamento                           | 43%          | 43%  |
|                                  |                                                   |                                                               | Técnicos titulados, gestores y administrativos                               | 18%          | 18%  |
|                                  |                                                   |                                                               | Otros (conserges y mantenimiento)                                            | 0%           | 0%   |
| Nuevas contrataciones y rotación | Emp-Turnover                                      | Numero de empleados                                           | Total plantilla                                                              | 78           | 80   |
|                                  |                                                   |                                                               | Total nuevas contrataciones                                                  | na           | 4    |
|                                  |                                                   |                                                               | Total salidas /rotaciones                                                    | na           | 2    |
|                                  |                                                   | %                                                             | Ratio nuevas contrataciones (%)                                              | na           | 5%   |
|                                  |                                                   |                                                               | Ratio salidas rotaciones (%)                                                 | n/a          | 3%   |
| Seguridad y salud                | H&S-Emp                                           | Índice de frecuencia                                          | Empleado directos                                                            | n/a          | n/a  |
|                                  |                                                   | Índice de dias perdidos                                       | Empleado directos                                                            | n/a          | n/a  |
|                                  |                                                   | Índice de absentismo (dias t)                                 | Empleado directos                                                            | n/a          | n/a  |
|                                  |                                                   | Tasa de gravedad de accidentes (dias t)                       | Empleado directos                                                            | n/a          | n/a  |
|                                  |                                                   | Número de accidentes mortales                                 | Empleado directos                                                            | 0            | 0    |
|                                  | H&S-Asset <sup>8</sup>                            | % activos                                                     | Evaluación de impacto de seguridad y salud                                   | n/a          | n/a  |
|                                  | H&S-Comp                                          | Número total de activos                                       | Número de incumplimientos                                                    | n/a          | n/a  |
| Comunidad                        | Comty-Eng (4)                                     | % de los activos                                              | Participación comunitaria, evaluaciones de impacto y programas de desarrollo | 0            | 59%  |

#### Nota metodológica:

3- H&S: El Grupo no dispone en el ejercicio 2025 de un sistema estructurado de reporte de indicadores cuantitativos conforme a las métricas EPRA (índices de frecuencia, gravedad, absentismo). Durante el ejercicio se ha iniciado el proceso de definición e implantación de dicho sistema.

4- Comty-Eng: El indicador se calcula como el porcentaje de activos residenciales en los que se han implementado iniciativas de participación comunitaria y economía colaborativa (Smart Point y BAX) sobre el total de activos residenciales bajo gestión del Grupo.



### 4.3 Gobernanza (VSME B11)

#### Estructura de gobierno corporativo

El Grupo CEVASA cuenta con un modelo de gobierno corporativo basado en un Consejo de Administración y diversas comisiones especializadas, que supervisan la estrategia, la gestión de riesgos y el desempeño de la compañía, incluyendo la supervisión de la información no financiera y los aspectos ESG.

La estructura de gobernanza de la sostenibilidad, así como las funciones específicas de los distintos órganos en materia ESG, se describen en el apartado 3.1 del presente informe.

A cierre del ejercicio 2025, el Consejo de Administración está compuesto por ocho miembros, que representan una combinación de perfiles ejecutivos, dominicales e independientes, lo que contribuye a una adecuada diversidad de experiencia profesional en ámbitos como el sector inmobiliario, financiero, académico y de gestión empresarial.

La composición del Consejo es la siguiente:

- 1 consejero ejecutivo, que ejerce las funciones de Consejero Delegado.
- 4 consejeros dominicales, en representación de accionistas significativos del Grupo.
- 2 consejeras independientes, con experiencia relevante en los ámbitos académico, financiero y empresarial.
- 1 consejera externa.

La Presidencia del Consejo corresponde a la consejera externa. El Consejo cuenta además con un Secretario y una Vicesecretaria no consejeros, responsables del asesoramiento jurídico y del correcto funcionamiento del órgano.

La composición del Consejo presenta una representación equilibrada de género, con 4 mujeres y 4 hombres, lo que supone un 50 % de representación femenina en el órgano de gobierno, en línea con las recomendaciones de buen gobierno en materia de diversidad.

#### **Comisiones del Consejo**

Para reforzar el funcionamiento del Consejo, el Grupo dispone de diversas comisiones especializadas. Estas comisiones forman parte del sistema de gobernanza descrito en el apartado 3.1, donde se detallan sus funciones en materia de sostenibilidad, control interno y gestión de riesgos.

Las principales comisiones del Consejo son:

- Comisión de Auditoría
- Comisión de Nombramientos y Retribuciones
- Comisión de Sostenibilidad

La Comisión de Auditoría actúa como órgano de supervisión del sistema de control interno y gestión de riesgos, incluyendo la dependencia del Comité de Riesgos.

En este sentido, la Comisión de Auditoría integra funciones de supervisión equivalentes a compliance, en coordinación con el Comité de Riesgos, reforzando el modelo de control interno del Grupo.

La Comisión de Sostenibilidad ejerce funciones específicas de seguimiento de los aspectos ESG, incluyendo la supervisión de la información no financiera y la evolución del marco regulatorio aplicable.

Una de las consejeras independientes del Consejo, miembro de la Comisión de Sostenibilidad, cuenta con competencias profesionales en materia social y medioambiental.



El Comité de Riesgos, dependiente de la Comisión de Auditoría, actúa como órgano técnico de apoyo en la identificación, evaluación y seguimiento de los riesgos del Grupo, en línea con el modelo descrito en el apartado 3.1.

#### **Alta dirección**

La gestión operativa del Grupo corresponde al Consejero Delegado y al equipo de Alta Dirección, que cuentan con una amplia trayectoria en el sector inmobiliario y financiero, y son responsables de la implementación de la estrategia aprobada por el Consejo, incluyendo los aspectos ESG.

El equipo directivo está compuesto principalmente por:

- Consejero Delegado
- Subdirector General y Director Financiero
- Director de Patrimonio

Este equipo dirige las principales áreas operativas del Grupo, incluyendo la gestión del patrimonio inmobiliario, el desarrollo de proyectos, la gestión financiera y las relaciones institucionales, asegurando la ejecución de las políticas corporativas definidas por el Consejo.

La función de ESG, incorporada durante el ejercicio 2025, actúa como elemento de coordinación transversal entre las distintas áreas operativas y los órganos de gobierno, en línea con el modelo descrito en el apartado 3.1.

#### **Selección de consejeros**

La selección y nombramiento de los miembros del Consejo de Administración se realiza conforme a los Estatutos Sociales y a la normativa societaria aplicable.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones analiza y selecciona los candidatos idóneos en base a su calificación y experiencia y eleva sus propuestas al Consejo, que a su vez los somete a la Junta General de Accionistas.

#### **Gestión de conflictos de interés**

Los miembros del Consejo de Administración deben comunicar cualquier situación potencial de conflicto de interés, conforme a lo previsto en la normativa societaria aplicable y en los Estatutos Sociales del Grupo.

En caso de que exista una situación de conflicto de interés, el consejero afectado se abstiene de participar en la deliberación y votación del asunto correspondiente, garantizando así la adecuada independencia en la toma de decisiones, en línea con las buenas prácticas de gobierno corporativo.

#### **Indicadores de gobernanza (EPRA sBPR)**

La siguiente tabla presenta los principales indicadores de gobernanza relativos a la composición del Consejo de Administración, elaborados conforme a las métricas definidas por las EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR).

Estos indicadores permiten analizar la estructura del órgano de gobierno, la diversidad de género, la permanencia media de los consejeros y la presencia de miembros con competencias relacionadas con aspectos sociales y medioambientales.

La permanencia media de los consejeros refleja la estabilidad del órgano de gobierno y la continuidad en la supervisión estratégica del Grupo.

El Consejo de Administración supervisa la integración progresiva de criterios ambientales, sociales y de gobernanza en la estrategia del Grupo, a través de la Comisión de Sostenibilidad y del seguimiento de los indicadores ESG incluidos en el presente informe.



Los indicadores se han elaborado considerando el perímetro organizativo del Grupo definido en el presente informe, en coherencia con el perímetro del Informe Financiero Consolidado, conforme a las recomendaciones generales de EPRA (Overarching Recommendations).

La aplicación combinada de ambos marcos permite estructurar de forma progresiva la medición del desempeño ambiental, social y de gobernanza del Grupo, proporcionando información comparable y relevante sobre la gestión del parque inmobiliario en explotación y sobre la estructura de gobierno corporativo de la compañía.

Este enfoque constituye asimismo un primer paso en el proceso de fortalecimiento de los sistemas de recopilación y análisis de datos ESG del Grupo, con el objetivo de avanzar progresivamente hacia marcos de reporte de sostenibilidad cada vez más armonizados a nivel europeo, en línea con la evolución del marco regulatorio asociado a la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

El ejercicio 2025 constituye el primer año de aplicación sistematizada de los estándares VSME y de las métricas EPRA sBPR en el Grupo. En este contexto, determinados indicadores se encuentran en fase de desarrollo o presentan limitaciones en su disponibilidad o nivel de desglose, por lo que su alcance y precisión se ampliarán progresivamente en ejercicios futuros, en línea con la mejora de los sistemas internos de reporte y control.

Cuando no ha sido posible disponer de información completa para determinados indicadores, estos se han marcado como “N/A – primer año de reporte” o “N/A – dato no disponible”, indicando las limitaciones existentes y el plan de mejora asociado.



**EPRA Sustainability Performance Measures (Governance) / Area de impacto Consejo de Administración:**

| EPRA Sustainability Performance Measures (Governance)<br>Administración. |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |   | Area de impacto: Consejo de |       | Grupo CEVASA |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|-------|--------------|
| EPRA Code                                                                | Indicator / Unidad de medida                             | Category                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |                             |       |              |
| Gov-Board                                                                | Composición del Consejo de Administración (Número total) | Número total de consejeros ejecutivos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | H | 1                           | 1     |              |
|                                                                          |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | M | 0                           | 0     |              |
|                                                                          |                                                          | Número total de consejeros dominicales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | H | 3                           | 3     |              |
|                                                                          |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | M | 2                           | 2     |              |
|                                                                          |                                                          | Número total de consejeros independientes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | H | 0                           | 0     |              |
|                                                                          |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | M | 2                           | 2     |              |
|                                                                          |                                                          | Permanencia media                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | H | 10,75                       | 11,75 |              |
|                                                                          |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | M | 6,75                        | 7,75  |              |
|                                                                          |                                                          | Miembros independientes de los órganos de gobierno con competencias relacionadas con aspectos sociales y medioambientales                                                                                                                                                                                                                                                                    | M | 1                           | 1     |              |
|                                                                          | Proporción (%)                                           | Total de independientes con competencias relacionadas con aspectos sociales y medioambientales                                                                                                                                                                                                                                                                                               | M | 50%                         | 50%   |              |
| Gov-Selecc                                                               | Proceso nombramientos del Consejo de Administración      | La selección y nombramiento de los miembros del Consejo de Administración se realiza conforme a los Estatutos Sociales y a la normativa societaria aplicable. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones analiza y selecciona los candidatos idóneos en base a su calificación y experiencia y eleva sus propuestas al Consejo, que a su vez los somete a la Junta General de Accionistas. |   |                             |       |              |
| Gov-COI                                                                  | Conflicto de interés                                     | Los miembros del Consejo de Administración deben comunicar cualquier situación potencial de conflicto de interés conforme a la normativa societaria aplicable. En caso de conflicto, el consejero afectado se abstiene de participar en la deliberación y votación del asunto correspondiente.                                                                                               |   |                             |       |              |

## 5. Índice de correspondencia de estándares

(VSME-EPRA sBPR)

Con el objetivo de facilitar la localización de la información reportada conforme a los marcos de referencia utilizados en el presente informe, a continuación, se presenta el índice de correspondencia entre los indicadores del estándar Voluntary Sustainability Reporting Standard for SMEs (VSME) y las métricas sectoriales definidas por las EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR).



| VSME | Tipo  | Requisito                       | Sección | Correspondencia EPRA        | Observaciones                                                         |
|------|-------|---------------------------------|---------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| B1   | Basic | Base de preparación del informe | 1.1–1.4 | Overarching Recommendations | Incluye criterios metodológicos, LfL y enfoque landlord               |
| B1   | Basic | Perímetro organizativo          | 1.2     | Overarching Recommendations | Coherente con el perímetro financiero consolidado                     |
| B1   | Basic | Horizonte temporal              | 1.3     | -                           | Ejercicio 2025 definido como baseline VSME                            |
| C1   | Comp  | Modelo de negocio               | 2.1–2.3 | -                           | Actividad patrimonialista y promoción inmobiliaria                    |
| B2   | Basic | Políticas ESG                   | 3.2     | -                           | Políticas parcialmente formalizadas                                   |
| B2   | Basic | Gestión de riesgos ESG          | 3.2     | -                           | Enfoque cualitativo en fase de desarrollo                             |
| C2   | Comp  | Estrategia ESG                  | 3.1–3.4 | -                           | Enfoque de objetivos cuantificados y estratégicos en                  |
| B3   | Basic | Energía                         | 4.1     | Elec-Abs / Fuels-Abs        | Datos bajo control del propietario (landlord)                         |
| B3   | Basic | Emisiones GEI                   | 4.1     | GHG-Abs / GHG-Int           | Alcance emisiones GEI 1 y 2                                           |
| B4   | Basic | Contaminación                   | N/A     | -                           | Aspecto no identificado; no se dispone de métricas                    |
| B6   | Basic | Agua                            | 4.1     | Water-Abs                   | Cobertura parcial del dato                                            |
| B7   | Basic | Biodiversidad                   | 3.3     |                             | Iniciativas puntuales (p.ej. Falcones); sin indicadores cuantitativos |
| B7   | Basic | Residuos                        | 4.1     | Waste-Abs                   | Información en proceso de desarrollo                                  |
| B3   | Basic | Certificaciones                 | 4.1     | Certifications              | EPC conforme a metodología EPRA (cobertura landlord)                  |
| B8   | Basic | Composición de la               | 4.2     | Diversity-Emp               | Desglose por categorías profesionales                                 |
| B8   | Basic | Diversidad de género            | 4.2     | Diversity-Emp               | Incluye Consejo y niveles organizativos                               |
| B8   | Basic | Estructura de dirección         | 4.2     | Diversity-Emp               | Sin representación femenina en alta dirección                         |
| B10  | Basic | Equidad retributiva             | 4.2     | Diversity-Pay               | Ratios disponibles por categoría profesional                          |
| B10  | Basic | Brecha salarial                 | 4.2     | -                           | Análisis en proceso de desarrollo                                     |
| B10  | Basic | Formación                       | 4.2     | Emp-Training                | Disponible promedio por empleado                                      |
| B10  | Basic | Formación por categoría         | 4.2     | Emp-Training                | No disponible en el ejercicio 2025                                    |
| B10  | Basic | Evaluación del                  | 4.2     | Emp-Dev                     | Cobertura parcial de la plantilla                                     |
| B9   | Basic | Gestión de PRL                  | 4.2     | -                           | Sistema preventivo implantado mediante servicio                       |
| B9   | Basic | Accidentes laborales            | 4.2     | H&S-Emp                     | Sin accidentes mortales en 2024 y 2025                                |
| B9   | Basic | Indicadores de                  | 4.2     | H&S-Emp                     | Sistema de medición en desarrollo                                     |
| B9   | Basic | Absentismo                      | 4.2     | H&S-Emp                     | No disponible en el ejercicio 2025                                    |
| B2   | Basic | Impacto en la comunidad         | 4.2.5   | Comty-Eng                   | Cobertura del 59% de activos residenciales                            |
| B2   | Basic | Programas comunitarios          | 4.2.5   | Comty-Eng                   | Iniciativas Smart Point y BAX                                         |
| B2   | Basic | Evaluación de impacto           | 4.2.5   | Comty-Eng                   | No se dispone de medición cuantitativa del impacto                    |
| B11  | Basic | Estructura de gobierno          | 4.3     | -                           | Supervisión por órganos de gobierno                                   |
| B11  | Basic | Control interno y               | 4.3     | -                           | Marco en proceso de formalización                                     |

Algunos indicadores VSME no cuentan con una métrica equivalente directa en EPRA, por lo que se reportan mediante información cualitativa en las secciones correspondientes del informe.