



INFORME DE GESTIÓN INTEGRAL DEL EJERCICIO 2023 **De Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. y Sociedades Dependientes**

Contenido:

A) INFORME FINANCIERO

- 1.- Magnitudes principales y aspectos a destacar del ejercicio 2023
- 2.- Sociedades que integran el grupo CEVASA y actividades desarrolladas
- 3.- Resultados
 - 3.1.- CEVASA individual: Resultados
 - 3.2.- Grupo CEVASA: Resultados consolidados
- 4.- Evolución de los negocios
 - 4.1.- Patrimonio inmobiliario en alquiler
 - 4.1.a) Información sobre el patrimonio inmobiliario en alquiler
 - 4.1.b) Evolución y tendencia de los márgenes corrientes de los edificios en alquiler
 - 4.2.- Venta de promociones inmobiliarias
 - 4.3.- Evolución y tendencia seguida por el valor de la cartera inmobiliaria
 - 4.4.- Inversiones realizadas en el ejercicio y proyectos en curso
- 5.- Rentabilidad, eficiencia y ratios financieros
 - 5.1.- EBITDA
 - 5.2.- Ratios EPRA y otros indicadores financieros
- 6.- Situación patrimonial y estructura financiera
 - 6.1. Políticas de prudencia respecto a la financiación y calificación crediticia
 - 6.2. Magnitudes de la deuda, cobertura de tipos, tipos medios y coste financiero medio
 - 6.3. Recurso al capital
7. - Estrategia y evolución previsible
- 8.- Política de remuneración al accionista y respecto a la acción
 - 8.1. Información sobre la acción y su evolución bursátil
 - 8.2. Política de dividendos
 - 8.3. Facilitar el conocimiento y la liquidez del valor. Adquisición y enajenación de acciones propias
- 9.- Circunstancias y hechos importantes acaecidos tras el cierre del ejercicio
- 10.- Actividades de I+D+I

Anexo al Informe de Gestión Financiero

- A1) Tablas resumen de EPRA performance measures
 - A2) EPRA Earnings
 - A3) EPRA Net Asset Value Metrics
- A4) EPRA Net initial Yield & Topped-Up Net initial yield
- A5) EPRA vacancy rate
- A6) EPRA Cost Ratios
- A7) EPRA Capex disclosure
- A8) Indicadores económico-financieros de recomendada publicación por la CNMV



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

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

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

B.2.- MEDIOAMBIENTE (E)

B.2.1.- Consumos energéticos

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

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

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

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

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

B.3.- SOCIAL (S)

B.3.1.- Personal

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

B.3.2.- Capital social

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

B.3.3.- Clientes

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



- B.3.3.5.- Gestión rápida de peticiones y servicios**
- B.3.3.6.- Transparencia**
- B.3.3.7.- Evaluación de la calidad**

B.3.4.- Proveedores

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

B.3.5.- Accionistas

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

B.3.6.- Canales de denuncias y reclamaciones

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

B.3.7.- Otras acciones sociales

B.4.- GOBERNANZA (G)

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

**Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual de Retribuciones del Consejo,
ambos del ejercicio 2023**

Informe Anual de Gobierno Corporativo 2023

Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros 2023

B.4.5.- Gestión de riesgos y compliance



A) INFORME FINANCIERO

1.- Magnitudes principales y aspectos a destacar del ejercicio 2023

Son los siguientes:

- **El valor de la cartera inmobiliaria del Grupo CEVASA (GAV) al cierre del ejercicio es de 546.321 miles de euros. Excluyendo las inversiones y desinversiones realizadas, el valor aumentó un 0,25% en el ejercicio 2023.**
- **Las rentas de alquiler del año 2023 han sido superiores a las del año 2022 en un 5,82%**
- **El Grupo CEVASA ha obtenido un resultado después de impuestos de 11.641 miles de euros, frente a los 29.768 miles de euros del año anterior. El menor resultado se debe a la práctica inexistencia de resultados extraordinarios, de los procedentes de venta de promociones y a las reducidas plusvalías inmobiliarias obtenidas en el ejercicio 2023, respecto al anterior 2022.**
- **El EBITDA ha sido de 14.867 miles de euros, frente a los 22.083 miles del ejercicio 2022, lo que representa una disminución del 32,7%. Excluyendo los resultados atípicos y los procedentes de ventas de promociones inmobiliarias, el EBITDA así corregido es de 14.872 miles de euros en el ejercicio 2023 frente a 13.502 miles de euros en el 2022 (+10,1%).**
- **El EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV) por acción, ha aumentado un 1,39 % alcanzando los 17,56 euros al cierre del año 2023 (17,32 euros a 31 de diciembre del 2022).**
- **El dividendo abonado a los accionistas en el ejercicio 2023 fue de 0,25 € por acción (0,20 € en el 2022).**

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 las siguientes cinco sociedades filiales:



Todas aquellas sociedades están participadas directamente por CEVASA en un 100 %, salvo SBD Lloguer Social, S.A., que lo está en un 80 %. Projectes i Construcció Social a Sabadell, S.A. (en adelante PROCOSOSA) está participada en un 100% por SBD.



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

- *Alquiler de viviendas*: CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U. y SBD Lloguer Social, S.A. (en adelante SBD).
- *Alquiler de oficinas*: CEVASA Patrimonio en Alquiler 2, S.L.U.
- *Promoción inmobiliaria y de suelo*: CEVASA Proyectos Inmobiliarios, S.L.U y PROCOSOSA.

Adicionalmente, aunque no forma parte del Grupo CEVASA según definición del artículo 42 del Código de Comercio, CEVASA participa en un 50% en la sociedad NiCrent Residencial, S.L., que es titular de un 50% del capital de Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A.

3.- Resultados

3.1.- CEVASA individual: Resultados

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

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

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

El resultado obtenido por la matriz el año 2023 ha sido positivo en 1.749 miles de euros, frente a un resultado también positivo de 1.440 miles de euros en el ejercicio 2022.

El desglose de los ingresos de la matriz CEVASA en el año 2023 y su comparación respecto al año anterior se muestran en el siguiente cuadro:

	(en miles de euros)			
	2023	2022	Variación	% variac.
Prestación de servicios a filiales	2.579	1.727	852	49,3%
Alquiler de edificios	183	143	39	27,5%
Dividendos de filiales	3.165	2.538	628	24,7%
Intereses financiación a filiales	347	139	208	149,7%
Cifra de negocios	6.274	4.547	1.727	37,98%

Aunque, respecto al año 2022, han aumentado significativamente los ingresos de CEVASA, su resultado ha sido muy similar al de dicho ejercicio y ello porque, en términos netos, CEVASA recibe más financiación de sus filiales de la que presta a las mismas y el aumento de los gastos financieros por este concepto ha sido mayor en más de 1.477 miles de euros, puesto que todas estas financiaciones internas se realizan a tipos de interés de mercado por aplicación de nuestra política de precios de transferencia.



3.2.- Grupo CEVASA: Resultados consolidados

En el año 2023, el Grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 13.700 miles de euros, frente a los 37.665 miles de euros del año 2022 (-23.965 miles de euros). Esta disminución se explica por los resultados no corrientes que se obtuvieron en el ejercicio 2022.

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

- 1) La variación de resultados no corrientes explica cerca de 20.438 miles de euros de la reducción del resultado antes de impuestos:
 - a) La cuenta de resultados del ejercicio 2023 incluye 745 miles de euros positivos en concepto de variaciones de valor de la cartera inmobiliaria y préstamos asociados, frente a 15.539 miles de euros del año 2022 (-14.794 miles de euros).
 - b) En el año 2022, el Grupo CEVASA obtuvo, por un total de 5.714 miles de euros, unos resultados extraordinarios derivados de un contencioso por el Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IMIVTNU), de los que 4.436 miles de euros correspondieron a una devolución de impuestos previamente satisfechos y 1.278 miles a intereses. En el año 2023 los resultados extraordinarios por recuperación de impuestos pasados han sido de 70 mil euros (-5.644 miles de euros).
- 2) La variación de resultados corrientes explica los 3.527 miles de euros restantes en los que ha disminuido el resultado del año 2023 respecto al del año 2022:
 - a) Durante el año 2023 prácticamente no se han escriturado ventas de unidades de promociones inmobiliarias. En el año 2022 se escrituraron las ventas de la mayor parte de las unidades de la promoción inmobiliaria que teníamos a la venta en Sabadell, que aportaron un beneficio bruto de 4.006 miles de euros a la cuenta de resultados de aquel año. La cuenta de resultados del año 2023 muestra una pérdida de 5 mil euros por este concepto (-4.011 miles de euros).
 - b) Respecto a los resultados corrientes del resto de actividades del Grupo, que incluyen los derivados de su patrimonio en alquiler y los gastos totales de gestión, administración y estructura, éstos han aumentado en 484 mil euros. Las principales variaciones han sido las siguientes:
 - i. Las rentas por alquileres del año 2023 han sido un 5,82% mayores que las del año 2022 (+1.059 miles de euros).
 - ii. Los resultados por impagados del periodo y recuperación de los de periodos pasados ha sido en el año 2023 de -118 mil euros, frente a un ingreso de 102 mil en el año 2022, en el que se recuperaron saldos anteriores con origen en dotaciones extraordinarias por la COVID-19 (-220 mil euros).
 - iii. Los gastos corrientes a cargo del Grupo, que incluyen los imputables al negocio de alquiler como los de estructura y administración general, han disminuido en su conjunto en 618 mil euros, respecto a los del año 2022. No obstante, aunque han disminuido efectivamente algunos gastos operativos como los de mantenimiento, suministros y determinados servicios de profesionales externos, la principal



explicación de esta disminución, por 400 mil euros, responde al reajuste de gastos del ejercicio anterior a cargo de los arrendatarios de los edificios, como consecuencia de liquidaciones en las que se han facturado diferencias respecto a lo facturado a cuenta.

- iv. El diferencial entre los gastos y otros resultados financieros de uno y otro año ha sido de -267 miles de euros (-1.617 miles de euros en el año 2023 y -1.350 miles de euros en el año anterior). Este aumento de los gastos financieros tiene su origen en el aumento de los tipos de interés, a pesar de la disminución del volumen medio de financiación externa respecto al año anterior.

En resumen, podemos afirmar que el aumento del resultado del negocio principal del Grupo (el alquiler), ha permitido absorber el importante aumento de los gastos financieros.

4.- Evolución de los negocios

4.1.- Patrimonio inmobiliario en alquiler

4.1.a) Información sobre el patrimonio inmobiliario en alquiler

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

Durante el año 2023 no varió el patrimonio inmobiliario en alquiler del Grupo CEVASA, que suma 328.554 m2 construidos, con un total de 5.605 espacios alquilables, de los que 2.228 corresponden a viviendas y el resto a otras tipologías (oficinas, locales, plazas de garaje, etc.).

M2 construidos en oferta a 31/12/2023								
Viviendas/Locales/Oficinas /Edificios industriales		Aparcamientos		Trasteros		Total		
Nº unidades	M2	Nº unidades	M2	Nº unidades	M2	Nº unidades	M2	
Residencial	2.228	212.806	2.484	61.786	526	4.108	5.238	278.700
Retail	103	13.365					103	13.365
Oficinas	44	18.367					44	18.367
Naves industriales	1	10.943					1	10.943
Plazas de garaje en rotación			219	7.179			219	7.179
Totales	2.376	255.481	2.703	68.965	526	4.108	5.605	328.554

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 (36,4%), viviendas de protección oficial con precios limitados administrativamente (38,5%) y viviendas de protección oficial de renta antigua (25,1%).

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 2023, las rentas de alquiler han alcanzado la cifra de 19.252 miles de euros, frente a los 18.193 miles de euros del año anterior, lo que supone un aumento del 6,82% (vs. 6,10% del año anterior).



Rentas de alquiler (sin repercusión de gastos)				
	2023	2022	Diferencia	% Variac.
RESIDENCIAL	15.701	15.090	611	4,1%
Viviendas	15.701	15.090	611	4,1%
De Cevasa Patrimonio en Alquiler, SLU	11.969	11.501	468	4,1%
Meridiano Cero en Barcelona	7.865	7.439	426	5,7%
La Sagrera en Barcelona	1.496	1.499	-3	-0,2%
VPO Sta. Coloma (Barcelona)	791	775	16	2,1%
Igualada (Barcelona)	298	314	-16	-4,9%
VPO St. Joan Abadeses (Girona)	78	73	5	6,8%
VPO Vic (Barcelona)	444	429	16	3,7%
Cornellà (Barcelona)	398	383	16	4,1%
VPO Cornellà 2 (Barcelona)	350	353	-3	-0,8%
Can Gambús 3 (Sabadell)	3	0	3	100,0%
Ciutat (Barcelona)	246	238	8	3,3%
De SBD Lloguer Social, SA	3.732	3.589	143	4,0%
VPO La Falla	557	552	5	0,9%
VPO La Serra 2	506	484	22	4,5%
VPO Espronceda	258	244	13	5,4%
VPO Can Llong 5	1.548	1.488	60	4,0%
VPO Can Llong 6	434	419	15	3,6%
VPO La Serra 4	430	402	28	7,1%
COMERCIAL	1.140	1.048	92	8,8%
Locales y parkings comerciales	1.140	1.048	92	8,8%
De Cevasa Patrimonio en Alquiler, SLU	1.037	959	79	8,2%
Meridiano Cero en Barcelona	794	735	60	8,1%
La Sagrera en Barcelona	50	47	3	5,7%
Sta.Coloma	26	27	-1	-4,3%
Cornellà (Barcelona)	15	14	1	8,4%
Cornellà (Barcelona)	28	0	28	100,0%
Ciutat (Barcelona)	126	137	-11	-8,2%
De SBD Lloguer Social, SA	103	90	13	14,9%
OFICINAS	1.995	1.697	298	17,6%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	183	143	39	27,5%
PARKINGS COMERCIALES	232	215	18	8,4%
TOTALES	19.252	18.193	1.059	5,82%

Los aumentos han sido positivos en todos los segmentos:

- Las rentas del residencial han subido un 4,1%, que puede compararse con el 5,3% del año anterior, corregido por el efecto de variaciones en el número de viviendas en alquiler del parque.
- Las rentas de los locales han subido un 8,8% frente a un descenso del 6,2% en el año 2022.
- Las rentas de las oficinas han aumentado un 17,6% frente a descensos en los dos años anteriores, y las rentas anuales del año 2023 se situaron en el valor máximo de los últimos cinco años.

Respecto a los porcentajes de ocupación, se mantienen en máximos en residencial (viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros en alquiler), con una media en el año 2023 del 97,60%, ponderada en función de los m2 alquilados de cada tipología y considerando también desocupación el periodo en que las unidades se encuentran en rotación de contratos.



	% ocupación s/ m2 útiles	
	2023	2022
Viviendas	99,46%	99,34%
Plazas de parking	88,56%	88,83%
Trasteros	98,22%	97,75%
Total residencial	97,60%	97,55%
Locales	78,71%	76,23%
Oficinas	92,18%	89,53%
Edificio industrial	100,00%	100,00%
Total patrimonio (*)	96,43%	96,09%

(*) No incluye plazas de garage en rotación

Las rotaciones de contratos en el año 2023 han sido similares a las del año 2022:

	N° de fincas a 31/12/2023	N° fincas alquiladas en nuevos contratos en 2023		N° de fincas alquiladas en contratos renovados en 2023		Total fincas alquiladas en contratos nuevos y renovados en 2023	
		Número	% s/total fincas	Número	% s/total fincas	Número	% s/total fincas
Residencial	5.238	384	7,33%	674	12,87%	1.058	20,20%
Retail	103	8	7,77%	16	15,53%	24	23,30%
Oficinas	44	7	15,91%	25	56,82%	32	72,73%
Naves industriales	1	1,0	100,00%	0,0	0,00%	1,0	100,00%
Totales	5.386	400,0	7,43%	715,0	13,28%	1.115,0	20,70%

	N° de fincas a 31/12/2022	N° fincas alquiladas en nuevos contratos en 2022		N° de fincas alquiladas en contratos renovados en 2022		Total fincas alquiladas en contratos nuevos y renovados en 2022	
		Número	% s/total fincas	Número	% s/total fincas	Número	% s/total fincas
Residencial	5.238	341	6,51%	959	18,31%	1.300	24,82%
Retail	103	7	6,80%	3	2,91%	10	9,71%
Oficinas	44	10	22,73%	6	13,64%	16	36,36%
Naves industriales	1	0,2	21,30%	0,0	0,00%	0,2	21,30%
Totales	5.386	358,2	6,65%	968,0	17,97%	1.326,2	24,62%

En cuanto al aumento de las rentas de las viviendas en el año 2023, habiéndose mantenido la ocupación en un porcentaje similar al del año anterior, se debe tanto a actualizaciones por variación del índice de referencia como a rentas más altas en los nuevos contratos. No obstante, el aumento se ha visto limitado por las nuevas normativas vigentes y en los dos últimos años ha sido menor que el aumento acumulado del IPC sin considerar las rentas aportadas por nuevos edificios en alquiler.

El aumento de las rentas de oficinas y locales se explica tanto por el aumento de las tasas de ocupación como por el aumento de las rentas medias. Los dos datos reflejan la recuperación de estos dos segmentos de nuestro parque inmobiliario, que habían estado muy castigados en los últimos años tras el deterioro de la situación económica que ha venido acompañando a la Covid-19 y a la guerra en



Ucrania. Con estos aumentos, estos dos segmentos rompen la línea de estancamiento que los ha venido caracterizando en los últimos años.

Alquiler residencial

En España, en el año 2023 el aumento del precio del alquiler, según el portal Idealista, ha sido del 10% y el precio del m² se sitúa en una media de 12€/m². Las capitales que lideran el aumento de rentas son Segovia con un 24,6%, Valencia 21% y Palma con un 20,2%. En Madrid y Barcelona fue del 12%.

Todos los distritos de Madrid se encuentran en máximos históricos situándose la media por m² en 17,9€ en el año 2023. Por encima se encuentra el Barrio de Salamanca 22,5€, Centro 22,14€ y Chamberí 21€. El resto han experimentado aumentos entorno al 15%. En Barcelona, la media por m² del alquiler en el año 2023 fue de 15,94€/m², frente a los 12,6€/m² del año 2022, según informe de la Cambra de la Propietat de Barcelona, alcanzando en diciembre Madrid y Barcelona máximos históricos de 20 y 18€/m² respectivamente, según el portal Idealista. En la ciudad de Barcelona, el 65% de los barrios han experimentado un aumento del precio superior al 10% y la media de las rentas se sitúa en los 1.100€/mes. En términos monetarios es el máximo alcanzado, si bien, en términos reales, en el año 2.007 y antes de la crisis, los precios medios estaban más o menos en el mismo nivel.

El aumento de los tipos de interés y las condiciones aplicados a los préstamos hipotecarios incrementaron la demanda en el mercado del alquiler, y, ante la escasa oferta, favoreció el aumento de los precios.

Respecto a Catalunya, el precio medio de alquiler subió un 9,3% en el año 2023. En el conjunto de Barcelona las rentas medias subieron un 12%. En el barrio de Sant Andreu en concreto, en el cual se encuentra el distrito de la Sagrera donde están nuestras promociones más grandes, el aumento ha sido del 17%.

En la provincia de Barcelona las rentas más elevadas se sitúan en el ámbito metropolitano con alquileres medios por encima de los 800 €: 1039 € en el Barcelonés, 898 € en el Garraf 898€, 866 € en el Baix Llobregat 866€ y 819,3 € en el Maresme. Por capitales de provincia, Barcelona lidera lógicamente la posición, seguida de Girona (698€/mes), Tarragona (602€/mes) y Lleida (505,7€/mes). Es significativa la diferencia entre Barcelona y el resto del territorio donde los alquileres son más asequibles y esto explica el éxodo que se está produciendo de muchas parejas jóvenes a otras localizaciones. En general la rotación ha descendido y se firman menos contratos desde el año 2021. La provincia de Barcelona acapara la mayoría de los contratos firmados, con un 76% del total, siendo el 66% en su área metropolitana.

En el complejo Meridiano-Cero el alquiler más caro ha sido de 1.350€ al mes por una vivienda de 78,9 m² útiles. En términos monetarios hemos alcanzado máximos históricos si bien en términos reales los precios están al nivel que alcanzaron en el 2.007. Esta espiral alcista continuará en el 2024 mientras no haya más oferta en alquiler en Barcelona, si bien la declaración de Barcelona como Área tensionada de precios frenará seguramente esta escalada y veremos cómo afecta a los precios en general y a la rotación de activos, a medio y a largo plazo.

Respecto al Grupo CEVASA, el aumento de las rentas del parque residencial en el año 2023 fue del 4,1%, por encima del aumento del IPC, pero que hubiera sido mayor de no haberse limitado por Ley la actualización de las rentas de los contratos vigentes hasta el 2%. Para el 2024 las rentas solo podrán aumentarse hasta un 3% y para finales de año el Gobierno a través del INE publicará un índice de referencia para los alquileres, que en principio estará por debajo del IPC. Este nuevo índice afectará a todos los contratos que se rigen por la LAU, y por ello afectará tanto a las rentas libres como a las calificadas con protección oficial.

En cuanto a las promociones de viviendas de protección oficial, se actualizan las rentas en cumplimiento de lo que establece el Decreto 17/2019 de la Generalitat de Catalunya tomando como



base los precios que figuran en las calificaciones definitivas y la variación entre los valores de los índices en la fecha del contrato y el índice inicial. Con base a estas informaciones los precios aplicados a los nuevos contratos firmados en 2023 fueron mayor en un 8,56% al de los firmados en el año 2022.

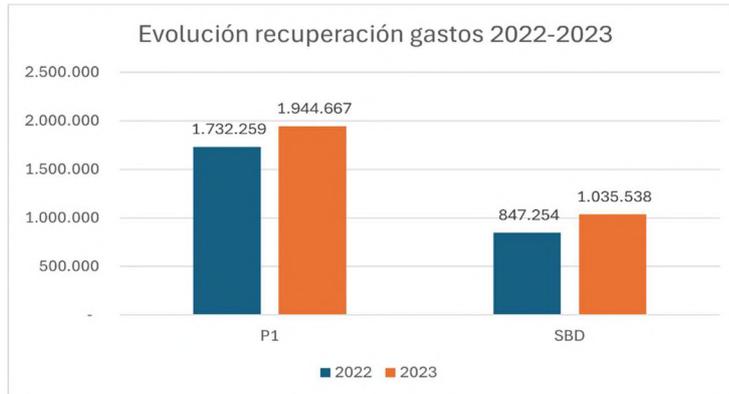
Los precios de mercado para las viviendas libres han experimentado en nuestro caso un aumento del 20% en el complejo de Meridiano Cero y un 15% en la promoción de la Sagrera.

Respecto a las viviendas bajo contratos de renta antigua (559 de un total de 1.180 del complejo Meridiano-Cero al cierre del año 2023), este año se han resuelto 20 contratos, lo que supone un aumento del 12% respecto al año anterior, en parte gracias a aplicar nuestra política de perseguir el fraude.

Las limitaciones de la renta en los nuevos contratos que se aplicarán en las áreas tensionadas, con precios de referencia, obligan a pactar separadamente lo que es renta de alquiler de las repercusiones legales de gastos a cargo del arrendatario, cuando anteriormente en algunas promociones se pactaban alquileres que incluían los dos conceptos. Todo ello teniendo en consideración las previsiones de la Ley, que establece que no se podrá añadir a la renta los gastos si en el anterior contrato no estaban separados de la renta. Por ello, en las promociones La Sagrera e Igualada, contrariamente a los ejercicios anteriores, los gastos se han facturado a los inquilinos separadamente de la renta. Como consecuencia de ello, parte de los ingresos que figuraban en años anteriores, en el año 2023 se hayan transformado en menor gasto. Sin este desglose el aumento de rentas real en estas dos promociones hubiera sido del 6% y del 2,65% respectivamente, y no los porcentajes negativos que muestra el cuadro de este punto 4.1.c). También el aumento de CEVASA Patrimonio en Alquiler, SLU hubiera sido del 5%, en vez del 4,1%.

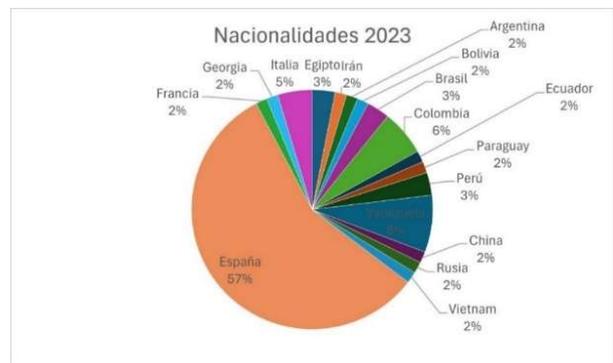
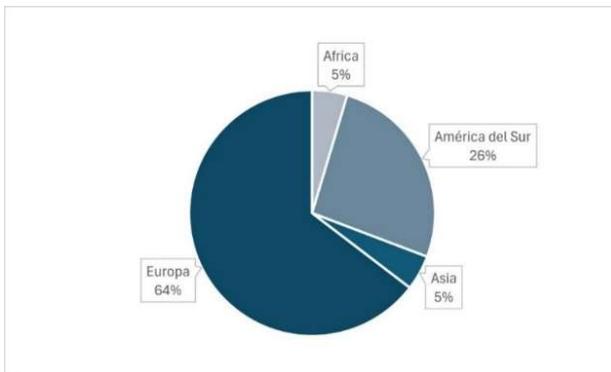
La rotación ha disminuido significativamente en el año 2023, un 37,33% con respecto a 2022. Esto, sumado al límite de aumento en las rentas, ha perjudicado el aumento total de las rentas. Sin embargo, la menor rotación de activos y la limitación en la actualización anual de las rentas de los contratos en vigor se ha visto compensada en parte por un mayor incremento en los precios del alquiler de los nuevos contratos, alcanzando un aumento este año con respecto al 2022, neto de gastos, del 3,90% en CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.L.U., y del 3,85%, en nuestra filial de Sabadell.

Como se indica en el punto 3.2) de este Informe, una de las principales explicaciones de la disminución de gastos en el año 2023, por 400 mil euros, responde al reajuste de gastos del ejercicio anterior a cargo de los arrendatarios de los edificios, como consecuencia de liquidaciones en las que se han facturado diferencias respecto a lo facturado a cuenta. El aumento de los gastos refactorados responde en su mayoría a conceptos como suministros eléctricos y de gas, en aquellas promociones en las cuales disponemos de sistemas centralizados de calefacción y agua caliente, que repercutimos a los inquilinos. El aumento medio en las promociones de CEVASA Patrimonio en Alquiler, SLU ha sido del 12,26% que equivale a 212 miles de euros, mientras que en nuestra filial de Sabadell este aumento ha sido superior alcanzando el 22,22% que representa recuperar de los inquilinos 188 mil euros más respecto al año anterior. En algunas promociones este aumento ha superado el 100%. No es fácil la repercusión de estos aumentos ante la situación actual de las familias que ven que todo se encarece y que el sueldo en años no ha aumentado en la misma proporción.



En el año 2023 hemos disminuido el número de días que transcurren entre la fecha en que nos entregan las llaves de la vivienda tras finalización del contrato y la que comenzamos a cobrar la renta del nuevo contrato (de una media de 34 días en 2022 a 32 días en 2023). Hemos mejorado aún más la coordinación entre los departamentos de mantenimiento y el comercial.

La gestión del parque de viviendas en alquiler exige cada día mayores capacidades, especialmente respecto a la gestión de la relación y de la diversidad. La mayor de nuestras promociones, el complejo Meridiano-Cero en Barcelona, es una buena prueba de la diversidad que existe actualmente en Catalunya, sobre todo en Barcelona y su área metropolitana.



La nueva Ley de la Vivienda (Ley 12/2023 de 24 de Mayo por el Derecho a la Vivienda) y perspectivas para el año 2024

En el mes de mayo se publicó la nueva Ley de la Vivienda, que limita la actualización anual de las rentas, una prórroga extraordinaria de uno o tres años, según sea el propietario persona física o gran tenedor y se alargan todavía más los procesos de desahucio, por situaciones de vulnerabilidad de los arrendatarios. A todo ello se suma el control futuro de los precios del alquiler en las áreas declaradas de tensión de precios. El alquiler de larga duración pasa a ser un sector intervenido y regulado en toda su extensión, con muy poco margen a la negociación.

La Ley de Vivienda discrimina a los grandes tenedores respecto a los pequeños. Salvo por motivos ideológicos y viejos prejuicios no tiene ninguna explicación objetiva. La práctica habitual y la realidad es que el gran tenedor aplica unos precios inferiores a los que aplican los particulares, simplemente por el hecho de oferta un mayor volumen. Según la Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona esta



diferencia sería del orden del 5%. Además, el servicio que presta un gran tenedor acostumbra a ser más completo y profesional y, por tanto, es un agente más del sector que cubre una pequeña parte de la oferta. No se le debería discriminar de esta forma, sino todo lo contrario ya que son las empresas las que pueden impulsar, junto con la Administración, desarrollos importantes en alquiler.

Nos preocupa también de la nueva ley su repercusión en el estado de conservación de los inmuebles en el futuro porque sólo permite aumentar un 10% el precio del alquiler de referencia, si el propietario realiza una importante inversión destinada a su mejora. Es razonable pensar que muchos propietarios no van a realizar una mejora sustancial por un aumento tan poco significativo si ello no se traduce en una mayor rentabilidad. En los últimos años el producto en alquiler había mejorado mucho con respecto a épocas anteriores porque el gasto en mejoras y reformas permitía un aumento del precio como consecuencia de las mejoras realizadas. Si esto no es posible, los propietarios no invertirán en sus viviendas y algunas empresas se replantearán la política de gasto, si éste no repercute en un aumento del precio. Recordemos que, gracias a la LAU, a partir del año 1994 se frenó el proceso de deterioro del parque. La nueva Ley supone volver a prácticas regulatorias contrarias a la mejora del parque en alquiler.

Hubiera sido deseable que la Ley de la Vivienda hubiera tenido más consenso fruto de la participación de todos los agentes del sector, con el fin de solucionar entre todos los problemas de fondo. Que la política social en materia de vivienda suponga cargar sobre los propietarios la mayor parte de sus costes no contribuirá a crear más parque de alquiler estable sino todo lo contrario y conseguirá al final que el sector del alquiler residencial se convierta en una alternativa poco atractiva como instrumento de ahorro e inversión. Por el contrario, creemos que debe consolidarse un parque en alquiler mucho mayor que el actual, estable y dinámico a la vez, especialmente en las grandes ciudades. Para ello es necesario estimular a los propietarios con medidas fiscales, entre otras, que realmente se perciban como un beneficio y no como una carga frente a otras posibilidades de inversión, en principio, más ventajosas y con menor riesgo.

Los efectos de la nueva ley en el mercado del alquiler ya se están notando, y por el momento, no van en la línea de fomentar y asegurar un mercado de alquiler sólido, estable y de calidad. Se ha producido una disminución significativa de la oferta del alquiler residencial de larga duración y, consecuentemente, un aumento de los precios del alquiler.

La ley ha sido impugnada por varios partidos políticos por distintas razones y veremos en adelante su recorrido. De momento, se está aplicando parcialmente, sobre todo en la vía judicial con un cierto desconcierto por parte de todos los actores que intervienen en el sector, incluida la propia administración de justicia.

Desde CEVASA vemos con recelo esta situación y con preocupación la implantación de las áreas tensionadas de precio en Catalunya y la consecuente intervención en los precios del alquiler mediante la aplicación de los índices de referencia, esta vez, según la fórmula de cálculo establecida por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para todo el territorio español, cuya fórmula de cálculo parece que está basada en la información obtenida de la declaración del Impuesto sobre la renta de las personas físicas.

Según un estudio de la Cambra de Comerç de Catalunya, en esta comunidad, el esfuerzo de las familias para pagar el alquiler se situó en el 22% de su renta en el año 2023.

Si tomamos como ejemplo nuestro complejo Meridiano-Cero en Barcelona, por ser el más representativo, vemos que el 84,61% de los nuevos arrendatarios tienen unos ingresos superiores a los 3.000€ netos al mes. (familias y unidades de convivencia). Si tenemos en cuenta que el alquiler medio de los contratos firmados en el año 2023 es de 1.107,70€ al mes vemos que el esfuerzo para pagar el alquiler que realizan la gran mayoría de esas familias y unidades de convivencia estaría por debajo del 35% y en un 66% de ellas se situaría entre el 20 y el 32%.



Todo esto muestra que el problema de los precios se limita a aquellas familias con bajos ingresos y, para una mayoría, no es necesaria una actuación tan drástica y general como plantea la nueva Ley, sino que hubiera sido más adecuado centrarse en ayudas específicas a los colectivos más vulnerables.

Continúan proliferando los contratos de temporada. Es un auténtico boom y su oferta se ha disparado en detrimento de los alquileres de larga duración, que han descendido en prácticamente todas las capitales de provincia. Son en la actualidad la vía de escape de muchos propietarios para evitar los efectos de la nueva ley, ya que esta modalidad de contrato les permite fijar libremente la renta, actualizarla según la evolución del IPC y no establecer prorrogas más allá del periodo inicial pactado. Sin embargo, muchos de estos contratos se realizan en fraude de ley porque sus usuarios no son estudiantes, desplazados temporales, etc.

Otra modalidad que sigue aumentando es el de los pisos compartidos, el llamado alquiler por habitaciones. En Barcelona, este tipo de alquiler se ha incrementado un 63% y la media del alquiler está en 380€/mes. Compartir piso es bastante más asequible que alquilar un estudio y una alternativa ante la falta de oferta. Esta modalidad es más laboriosa desde el punto de vista de la gestión, pero conlleva menos riesgos al poder someter su regulación al Código Civil. La oferta va en aumento, no sólo desde propietarios particulares, sino también desde otros tenedores, como las empresas, utilizando fórmulas como el Coliving, los apartamentos flexibles, el Cohousing, las “Branded Residences”, etc. Crece de forma progresiva el parque dedicado a estas fórmulas y los proyectos de alojamientos con dotación de espacios comunes, como alternativa al alquiler tradicional. Como resultado de todo ello, la oferta de pisos en alquiler sometido a la LAU en Barcelona ha descendido aproximadamente un 20%. Muchos de ellos se han convertido en alquileres temporales o sus propietarios han preferido desinvertir para colocar su dinero en otro tipo de productos ya sean inmobiliarios o de otro tipo sin tanta regulación y con mayor margen de maniobra.

Entramos en un periodo en el que el propietario tendrá menos flexibilidad y autonomía en la determinación del precio del alquiler y por tanto su margen de maniobra será menor ante circunstancias personalísimas de sus arrendatarios, si ello le puede perjudicar. Esto tampoco lo ha tenido en cuenta el legislador en el momento de confeccionar la nueva Ley de la Vivienda y creemos que va en detrimento de los arrendatarios.

La escasez de oferta continuará en el 2024 y por tanto la dinámica será muy parecida a la de 2023. Seguirán subiendo las rentas, pero de forma más moderada que en el 2023. Ajustar los precios a los vigentes de mercado en las renovaciones de contrato es complicado pues los incrementos son significativos y en ocasiones es obligado negociar y fraccionar el aumento.



Por último, reclamar la necesidad de incrementar el volumen de producción de vivienda asequible que, desde nuestro punto de vista, es el auténtico problema de vivienda. En Catalunya se deberían de estar entregando, de acuerdo con el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge y con las estimaciones del INE respecto al promedio de creación neta de hogares en los próximos 15 años, un total de aproximadamente 35.000 viviendas cada año, de las cuales al menos el 40% deberían ser asequibles, es decir en torno a 21.000 viviendas libres y 14.000 viviendas asequibles. Si bien el número de viviendas libres efectivamente construidas se aproxima a las cifras estimadas, no ocurre lo mismo con las viviendas asequibles, cuya producción real no alcanza ni siquiera el 10% de las que se estiman como necesarias.

También respecto al precio, si bien la compra venta de viviendas libres, o incluso protegidas, limita el acceso a quienes pueden pagar una entrada y acreditar un puesto de trabajo estable y con ingresos suficientes para pagar la hipoteca, las familias que pueden acceder a la compra en pocos años dispondrán de una cuota hipotecaria de menor importe que el precio de alquiler en tanto que las familias más desfavorecidas deberán mantener el pago del alquiler de manera indefinida con independencia de la evolución de sus ingresos. Actualmente el alquiler es la forma de acceso a la vivienda con mayor carga fiscal, especialmente el alquiler sobre suelo público cedido en derecho de superficie, donde la carga total puede superar el 45% del precio del alquiler.

Desde CEVASA siempre hemos defendido las políticas de vivienda basadas en el alquiler, en especial las políticas públicas en materia de vivienda asequible, pero lamentablemente estas políticas no pueden desarrollarse imponiendo unas cargas tan gravosas y que acaban repercutiendo en el inquilino. Consideramos que el ciudadano, especialmente los más vulnerables, deben de estar en el centro de las políticas públicas de vivienda y que éstas se deben desarrollar buscando la fórmula menos gravosa y más estable para los ciudadanos. Es necesario desarrollar políticas de vivienda definiendo claramente objetivos y asignando las partidas presupuestarias necesarias para alcanzarlos.

Alquiler de oficinas

En términos de inversión los tipos de los bonos soberanos a 10 años han subido a niveles entorno al 4,5% y por tanto, la rentabilidad exigida (yield) a las oficinas es superior a la de años anteriores, lo que ha incidido en una caída de los precios de estos activos. Entre las compras más significativas en el mercado de Barcelona están los 13.088m² del edificio de Siemens de la c/ Luis Muntadas, 5 a Europi Property Group-Kefren Capital y Familia Arié a 15€/m², los 5.174m² de la c/ Milanésat, 21-27 comprado por Meridian Capital a 19€/m² y edificios significativos entregados este año está el de Alaba 111, antiguo telefónica, comprado por Blakstone y el edificio Landmark de 20.338m² de los Inmuebles, todos ellos en las nuevas áreas de negocio.

En general la demanda de oficinas se ha estabilizado y tras la fase de adaptación tras el Covid-19 parece ser que la forma híbrida presencial/teletrabajo es la que se ha impuesto en la mayor parte de las empresas aunque también se está viendo una vuelta a la forma presencial de trabajar. Algunas empresas han reducido espacios por el teletrabajo y otras han ido a espacios flexibles, sobretodo, filiales de empresas extranjeras. En ambos casos su repercusión no ha sido traumática, como algunos auguraban.

La contratación en Barcelona ha sido menor (238.000m²) en el año 2023 que en el año 2022, con un descenso del 39%. Los precios aumentan en las zonas prime por ser las más demandadas al tener edificios "top" y no porque la economía crezca de forma vigorosa y haya un aumento significativo de la demanda. Los activos mejor posicionados han mantenido ocupaciones altas del 95% y la contratación ha sido menor en el resto. La tasa de disponibilidad en Barcelona se sitúa en el 10,21%, llegando hasta el 20% en el 22@.



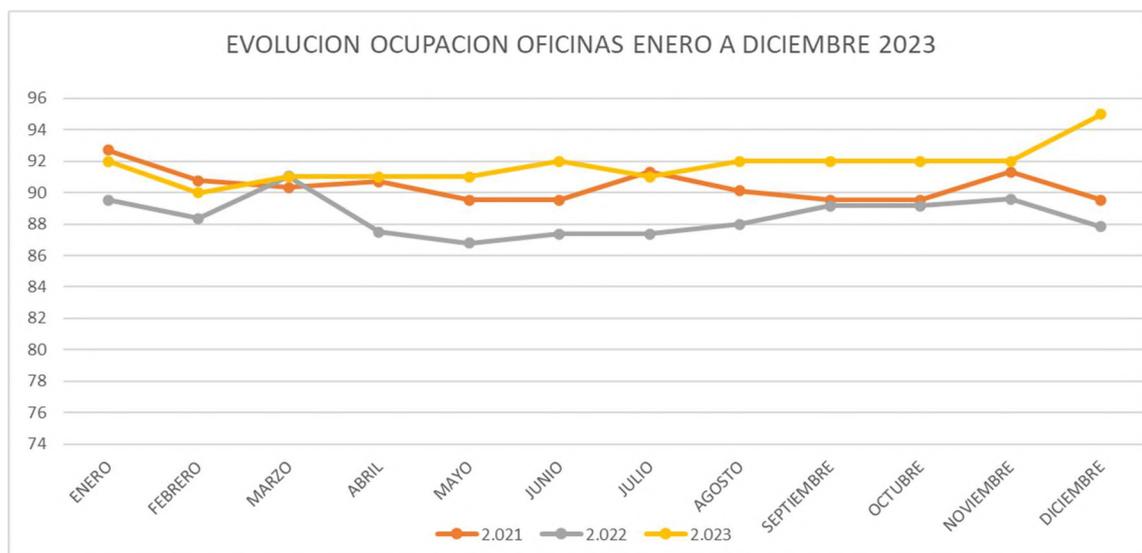
Tasa ocupacion oficinas Barcelona (2.023)						
Zonas	CBD	Centro	Descentralizadas	22@	Periferia	Total
Parque de Oficinas (m2)	897.542,00	2.491.314,00	526.644,00	1.302.476,00	1.093.902,00	6.311.878,00
Superficie disponible (m2)	30.468	166.817	77.063	267.356	250.195	791.899
Tasas de disponibilidad	3,4%	6,7%	14,6%	20,5%	22,9%	12,5%

Ante un relativo exceso de oferta, los incentivos para el arrendatario en términos de descuentos son del orden del 15-25% contribuyendo a una cierta disminución en las rentas unitarias contratadas. No obstante, en general las rentas se mantienen estables con tendencia a la baja en las zonas alejadas del centro.

En la ciudad de Barcelona la media de renta en el distrito de negocios es de 24,5€/m2, en el 22@ de 18,30€/m2, en el Centro 19,23€/m2 y en las zonas descentralizadas se sitúa entre los 10 y los 20€/m2 en función del estado de los edificios. En nuestro caso nos hemos mantenido en los 13€-14€/m2. Para el 2024 preveemos que la situación se mantendrá en estos niveles sin grandes cambios.

Los ingresos por rentas de nuestras oficinas en alquiler han aumentado un 17,6% en el año 2023, como resultado del aumento de la ocupación, que ya anunciábamos en el informe del año anterior. Así, al cierre del año 2023 se situaba en un 95,34%, en las oficinas del complejo Meridiano-Cero y en un 95,61% en el parque total.

El elevado aumento de los ingresos se debe en parte a la ocupación plena de la oficina ubicada en la c/ Buenos Aires en Barcelona, de 640m2, alquilada en el mes de marzo de 2022 al Grupo Quirón. Sin tener en cuenta este factor el crecimiento total hubiera sido del 11,38%, que tiene su origen en el aumento de la ocupación y no en el de las rentas unitarias contratadas.



Las altas tasas de ocupación de los edificios de oficinas del complejo Meridiano-Cero responden a la singular situación de los edificios y también a la inversión y transformación realizada hace 8 años. Esto nos ha permitido tener un producto atractivo para los que no necesitan estar en el centro de Barcelona.



En nuestro afán de seguir manteniendo en la medida de lo posible la competitividad de nuestros edificios respecto a edificios modernos, prevemos actualizarlos con servicios adicionales, como son la instalación de un gimnasio y zona “lunch” en cada edificio.

Una actuación realizada en 2023 que merece mencionarse es la instalación en el parking de las oficinas de 10 puntos de carga para vehículos eléctricos. De momento la demanda es muy baja y no absorbe el número de plazas destinadas a ello.

En el año 2024 será complicado mantener una tasa de ocupación tan alta debido a algunas bajas ya anunciadas, aunque intentaremos mantenernos como siempre en una tasa de disponibilidad inferior al 10%.

Alquiler de locales y edificios industriales

En el año 2023 el mercado del retail en Barcelona se mantuvo estable, dentro de un contexto inflacionista y con unos precios de los suministros básicos por las nubes. El turismo continuó siendo el catalizador de la actividad comercial de la ciudad. El e-commerce sigue al alza y el comercio de barrio se está adaptando a esta nueva realidad con la aparición de las “super illes”. El Paseo de Gracia ha desbancado al Portal de l’Àngel en cuanto a precio por m2, situándose en una horquilla de 245 a 345€/m2/mes. La primera y segunda líneas comerciales de la ciudad se sitúan en l’Eixample con 55€/m2/mes de media la primera y 16,4€/m2/mes la segunda. El resto se sitúan por debajo y el precio depende del tránsito de la calle y del estado del local.

En el total de locales del Grupo la ocupación a finales de año era del 88,30%, siendo la de los del complejo Meridiano-Cero del 84,28% (de un total de 9.453,03 m2) y del 96,38% en los locales en Sabadell (de un total de 1.595m2).

Por lo que se refiere a las rentas de locales comerciales, en el año 2023 las rentas aumentaron un 8,8%, frente al 6,2% del año anterior.

La ocupación de los locales del Grupo CEVASA ha aumentado ligeramente, con incrementos de renta moderados. El único hecho a destacar es la contratación del local ubicado en la planta baja del edificio de viviendas que se encuentra en la c/ Bonavista, 84 de Cornellà (Barcelona). Se trata de un local de 720 m2 que se alquiló en el tercer trimestre del año a una fundación de reconocido prestigio en Catalunya denominada “El Llindar”. Se encarga de darle una segunda oportunidad a muchos jóvenes facilitándoles formación en diversas materias. En este caso la actividad que se desarrolla en el local es de impresión en 3D y diseño gráfico.

En el año 2023 hemos comenzado la remodelación de un local sótano de 1.000 m2 situado en el complejo Meridiano-Cero en Barcelona, construyendo en el mismo 150 trasteros. En la fecha de redacción de este informe ha finalizado la construcción de los primeros 90 y se destinan exclusivamente a los arrendatarios del complejo. Están tendiendo una buena acogida.

Respecto al edificio industrial que tenemos en el barrio de Bon Pastor de Barcelona, en el año 2023 sus rentas aumentaron un 27,5% respecto a las del ejercicio anterior, en el que se alquiló parte de la superficie que se encontraba desocupada.

Por lo que se refiere al parking público ubicado en el cuarto sótano de los edificios de oficinas del complejo Meridiano-Cero en Barcelona, los ingresos del año 2023 fueron superiores a los del año 2022 en un 8,4% respectivamente.

b) Costes directos de la actividad de alquiler



Con el mismo parque en alquiler que en el año 2022, en general los gastos de explotación se han mantenido muy contenidos en el ejercicio 2023, y, a excepción de los gastos de personal, que han subido un 3%, la mayoría de los gastos operativos han disminuido. La explicación se encuentra en que, en el año 2022 algunos de ellos aumentaron excepcionalmente, bien por razones de mercado (como los de suministros) y otros a causa de proyectos en curso (como los de servicios externos). La vuelta a situaciones más normales es la razón de su disminución.

El gasto derivado del mantenimiento y puesta a punto de los edificios ha disminuido en el año 2023 un 2,7% (1.797 miles de euros en 2023 frente a 1.846 miles de euros en 2022), suponiendo el 9,33% de las rentas por alquiler (10,14% en el año 2022). Del total, el mantenimiento correctivo supone el 36,35% del gasto (59,13% en 2022), el preventivo, el 31,03% (23,53% en 2022) y las actualizaciones por rotación, el 32,62% (17,35% en 2022). A estas últimas hay que añadir los importes que se activan como mayor valor de los edificios, por mejora y actualización de los mismos, que en el año 2022 alcanzaron la cifra de 995 miles de euros (701 miles de euros en 2022). La suma de estas inversiones y aquellos gastos, por un total de 2.792 miles de euros supone un 14,5% del total de rentas por alquiler (14% en 2022), lo que muestra el esfuerzo que se realiza en mantener al día los edificios.

El gasto en mantenimiento preventivo ascendió en el año 2023 al 2,71% de las rentas por alquiler, mientras que el gasto en mantenimiento correctivo (ordinario más planes plurianuales) y en renovaciones ha supuesto un 6,02% de las rentas, disminuyendo respecto al ejercicio anterior (7,31%).

4.2.- Venta de promociones inmobiliarias

Puesto que, con una sola excepción, en el año 2023 no se han escriturado ventas de promociones inmobiliarias, la cuenta de resultados del año casi no recoge resultados por este concepto.

El Grupo tiene a la venta una promoción inmobiliaria de 76 viviendas que está construyendo en el municipio de L'Hospitalet (Barcelona). Hasta el 31/12 el porcentaje de ventas formalizadas en contrato privado es del 39,7%. Los altos costes de construcción y el estancamiento en los precios de venta nos hacen ser prudentes respecto a la aportación de resultados de esta promoción, que previsiblemente se producirá, parcialmente, en este ejercicio 2024.

Adicionalmente, en el primer semestre del año 2023 se solicitó la licencia de obras de una nueva promoción del Grupo para la venta en Montgat (Barcelona) y se está trabajando en el proyecto de otra nueva promoción en Terrassa (Barcelona).

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 2023 es de 545.321 miles de euros (501.236 miles de euros en inversiones inmobiliarias y concesiones administrativas en alquiler o destinadas al alquiler y 44.085 miles de euros en stocks inmobiliarios para la venta), frente a los 536.207 miles de euros a 31 de diciembre de 2022. Los derechos a percepciones futuras de subvenciones en determinados préstamos que financian edificios VPO en alquiler se han valorado en 13.922 miles de euros a 31/12/2023 (14.630 miles a 31/12/2022).

Si excluimos las inversiones realizadas a lo largo del ejercicio, el valor razonable de la cartera inmobiliaria prácticamente no ha variado en el año 2023, con un aumento de tan solo el +0,25% (+0,12% si incluimos en la ecuación el valor de los préstamos subsidiados vinculados a algunas inversiones inmobiliarias). Debido al aumento de las *yields* de descuento, la mayoría de nuestros activos han visto disminuido su valor, si bien en porcentajes muy pequeños y testimoniales. Sólo el aumento de valor de nuestra cartera de viviendas de renta antigua ha compensado lo anterior. Recordemos que estas viviendas aumentan de valor, por encima de la media, a medida que se aproximan las fechas en que podrán actualizarse sus rentas.



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 2023	(3) Desinversiones 2023	(4)=(1)-(2)-(3) Variación de la plusvalía de los activos en cartera a 31/12/2023	Variaciones de valor en estado de PyG			(9)=(4)-(5) Variaciones de valor según tasaciones no registradas en PyG	
					(5) Resultados por ventas y variaciones del valor razonable de activos, distintos de amortizaciones	(6) Amortizaciones	(7) Variación del importe devengado por IMIVTNU		(8)=(5)+(6)+(7) TOTALES
Inversiones inmobiliarias	2.556,00	1.181,55		1.374,45	1.374,45		72,02	1.446,47	
Derecho al cobro de subvenciones	-708,00			-708,00	-701,00			-701,00	-7,00
Concesiones administrativas	1.848,00	1.181,55		666,45	673,45	0,00	72,02	745,47	-7,00
Activos inmob.uso propio	-11,00	0,00		-11,00	-375,47	-22,11	0,00	-397,59	386,59
Stocks inmobiliarios	-109,00	0,00		-109,00	0,00	-5,58		-5,58	-109,00
	6.678,00	6.525,79	-6,47	158,68	26,18			26,18	132,50
	8.406,00	7.707,33	-6,47	705,13	324,16	-27,70	72,02	368,48	403,08

Por lo tanto, la cuenta de resultados del año 2023 recoge un resultado positivo de 403 miles de euros por ventas y variaciones de valor de los activos inmobiliarios, amortizaciones y otros, frente a 19.587 miles de euros del ejercicio 2022.

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

Inversiones realizadas en 2023

Durante el año 2023 no se han adquirido nuevos inmuebles. Solo se han realizado inversiones en los edificios en alquiler (1.032 miles de euros) o en suelos con ese destino (149 miles de euros). Asimismo se realizaron inversiones (6.520 miles de euros), principalmente en las promociones para la venta que tenemos en L'Hospitalet y en Montgat, los dos municipios en la provincia de Barcelona,

Adicionalmente a las dos promociones para la venta que se mencionan en el párrafo anterior (la primera de ellas en construcción y en venta y la segunda a la espera de licencia) se está trabajando en el proyecto de una nueva promoción en Terrassa (Barcelona), calificada con protección oficial, que podría destinarse al alquiler o a la venta.

Durante el ejercicio 2023 el Grupo participó junto con los otros socios en el desarrollo del principal proyecto en el que participa, la sociedad Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A.. Están avanzando las diferentes promociones previstas para la primera fase, que en junto a las otras fases culminarán con la promoción y puesta en explotación alrededor de 4.500 viviendas en alquiler asequible en Barcelona y municipios de su área metropolitana.

Ya dentro de este año 2024 y en el mes de febrero, el Grupo compró a El Corte Inglés una superficie comercial de 5.500 m2 situada en el complejo Meridiano-Cero. Esta superficie se promovió en su día por CEVASA y fue de su propiedad hasta su venta a El Corte Inglés. Con esta operación se recupera la propiedad del edificio parcialmente alquilado. El resto del edificio se alquilará a un solo operador.

Proyectos en curso

a) Promociones en construcción

En el año 2023 el Grupo continuó con la construcción de una promoción para la venta en L'Hospitalet (Barcelona), de 76 viviendas. Al cierre del ejercicio la construcción se encontraba ejecutada en un



55,3% y vendida mediante contratos privados en un 39,7%. En el tercer trimestre de 2024 se prevé su finalización, que hayan podido escriturarse gran parte de las ventas y que se materialice una parte del resultado de esa promoción.

b) Promociones en desarrollo para la venta o el alquiler

Cumpliendo las previsiones del actual plan estratégico, con el proyecto ejecutivo finalizado y licencia de obras concedida, en la fecha de redacción de este informe la promoción en Montgat (Barcelona), de 24 viviendas, se encuentra en licitación de obra y en precomercialización.

Respecto a la promoción que se prevé ejecutar en Terrassa (Barcelona), de 85 viviendas, al cierre del ejercicio 2023 todavía no se había decidido su inicio.

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

A través de la sociedad NiCrent Residencial, S.L. (“NiCrent”), CEVASA participa, junto con Neinor Homes, S.A., (“Neinor”), en el proyecto “Habitatge Metròpolis Barcelona” (“HMB”), impulsado por el Área Metropolitana de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona. HMB tiene como objetivo promover y poner en explotación más de 4.500 viviendas en alquiler asequible en Barcelona y municipios de su área metropolitana.

NiCrent tiene una participación del 50% en el capital de HMB y, al mismo tiempo, se obliga a la prestación de los servicios de gestión de las actividades de HMB (gestión de las promociones en curso y de los edificios en alquiler) y de dar soporte administrativo y fiscal a la misma. Para la prestación de estos servicios se apoya en Neinor y en CEVASA.

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

La participación en HMB es un paso muy importante en una de nuestras líneas estratégicas: la gestión de parques de viviendas de terceros o en los que no tengamos una participación mayoritaria.

d) Servicios inmobiliarios y participación en *joint ventures*

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

Durante el ejercicio se han mantenido contactos con diferentes inversores institucionales ofreciendo nuestros servicios, También respecto a la participación en diferentes proyectos empresariales. Esperamos que alguno de estos proyectos pueda dar sus frutos este año 2024.

5.- Rentabilidad, eficiencia y ratios financieros

5.1.- EBITDA



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 los gastos corrientes del Grupo, 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								
	2023			2022			2021		
RENTAS E INGRESOS COMPLEMENTARIOS DE ALQUILERES Y OTROS	21.371			20.440			19.427		
TOTAL INGRESOS	21.371	100,0%		20.440	100,0%		19.427	100,0%	
(-) Dotaciones por impagados	-118	-0,6%		102	0,5%		374	1,9%	
INGRESOS NETOS DE IMPAGADOS	21.253	100,0%	99,4%	20.542	100,0%	100,5%	19.801	100,0%	101,9%
GASTOS DIRECTOS Y OTROS RESULTADOS DE LOS EDIFICIOS EN ALQUILER Y DE NUEVOS PROYECTOS	-2.840	-13,4%	-13,3%	-3.646	-17,7%	-17,8%	-2.931	-14,8%	-15,1%
MARGEN COMERCIAL	18.413	86,6%	86,2%	16.896	82,3%	82,7%	16.870	85,2%	86,8%
GASTOS DE GESTIÓN Y DIRECCIÓN COMERCIAL	-1.009	-4,7%	-4,7%	-885	-4,3%	-4,3%	-855	-4,3%	-4,4%
EBITDA NEGOCIOS DISTINTOS PROMOCIÓN INMOBILIARIA	17.404	81,9%	81,4%	16.011	77,9%	78,3%	16.015	80,9%	82,4%
DIRECCIÓN, CONTABILIDAD, ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS (*)	-1.574	-7,4%	-7,4%	-1.531	-7,5%	-7,5%	-1.251	-6,3%	-6,4%
GASTOS SOCIETARIOS GENERALES Y DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	-958	-4,5%	-4,5%	-978	-4,8%	-4,8%	-1.115	-5,6%	-5,7%
EBITDA corregido excluyendo ventas y resultados atípicos	14.872	70,0%	69,6%	13.502	65,7%	66,1%	13.649	68,9%	70,3%
EBITDA anterior corregido efecto impagados	14.990	70,1%		13.400	65,6%		13.275	68,3%	

5.2.- Ratios EPRA y otros indicadores financieros

Como un anexo a este Informe financiero se incluyen las ratios que EPRA¹ recomienda publicar a las sociedades inmobiliarias con patrimonio en alquiler, y que también impulsa ASIPA², asociación de la que somos miembros. También publicamos los principales indicadores financieros que incluyó la CNMV³ en la “guía para la elaboración del informe de gestión de las entidades cotizadas”.

6.- Situación patrimonial y estructura financiera

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

La situación patrimonial, de solvencia y de liquidez del Grupo CEVASA es muy sólida, como también se prevé que sea en el futuro, gracias a una prudente política de endeudamiento. Con una financiación interna y externa estables y a largo plazo, no contemplamos en el corto y medio plazo financiaciones en los mercados de capitales.

Puesto que tampoco se contempla a corto plazo el recurso a los mercados financieros, se considera innecesario la obtención de una calificación crediticia externa.

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

¹ European Public Real Estate Association (EPRA).

² Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (ASIPA)

³ Comisión Nacional del Mercado de Valores.



En la fecha de cierre del ejercicio 2023 y excluyendo el importe que debería abonarse por liquidar las coberturas financieras, la deuda total financiera del Grupo era de 73.860 miles de euros, frente a los 80.996 miles de euros el año anterior. La deuda financiera neta ascendía al cierre del ejercicio 2023 a 57.746 miles de euros (58.188 miles de euros al cierre de 2022), lo que suponía el 10,59% del valor razonable de los activos inmobiliarios del Grupo (545.321 miles de euros) *-loan to value ratio-* (10,85% el 31/12/2022).

Excepto 3.056 miles de euros de líneas de crédito a corto plazo dispuestas, al cierre del ejercicio 2023 (9.162 miles al cierre del 2022) el vencimiento medio ponderado de la deuda financiera instrumentada en préstamos a largo plazo era de 16,37 años (17,17 años al cierre de 2022). Las referencias de dichos préstamos son las siguientes:

Referencia	Totales (miles de euros)
Euribor 1 año (min. 1,10%)	10.435
Euribor 1 año	45.825
IRPH	11.593
<i>Total a tipo variable</i>	<i>67.853</i>
<i>Tipo fijo</i>	<i>0</i>
Total préstamos a largo plazo	67.853
Total préstamos promotor	2.951
	70.804

Con el fin de reducir el riesgo de variación al alza de los tipos de interés, el Grupo tiene contratadas tres operaciones de cobertura de tipos de interés (swaps), mediante las cuales tiene fijado el tipo de interés para los próximos cuatro años de un total de 35 millones de euros de los préstamos que tiene indicados al Euribor.

6.3. Recurso al capital

No se contemplan nuevas emisiones de capital. Las inversiones previstas en el vigente plan estratégico se prevé financiarlas con el *cash flow* generado por las operaciones corrientes y mediante financiación externa.

7.- Estrategia y evolución previsible

Core business

El negocio principal del Grupo CEVASA es la promoción de edificios para su explotación a largo plazo en alquiler, principalmente viviendas. Los resultados y las rentabilidades de este negocio dependen especialmente:

- De la evolución de los valores de mercado de la cartera inmobiliaria y de los resultados de la política de rotación de activos en el largo plazo.
- De los márgenes ordinarios de la explotación de los edificios mientras se mantienen en cartera, en los que tiene especial incidencia la evolución de los precios de alquiler, las ratios de ocupación de los inmuebles y la gestión eficiente de los gastos.



- De la regulación pública en materia de impuestos, ayudas, financiación o precios, especialmente en lo que se refiere a vivienda protegida.

Respecto a la actual cartera inmobiliaria:

- El Grupo aplica políticas orientadas a mantener la plena ocupación de sus edificios en alquiler y, en la medida de lo posible, a reducir las rotaciones salvo que la evolución y perspectivas de los precios de alquiler aconsejen lo contrario.
- En general existe un *gap* positivo entre los precios de mercado que podrían aplicarse en nuevas contrataciones y los alquileres medios de alquiler de las unidades alquiladas. Por esta razón es previsible un aumento moderado en las rentas de alquiler por encima de la inflación, especialmente en las unidades residenciales. Sin embargo, desde hace algunos años, el mercado de alquiler residencial está en el foco de las Administraciones Públicas, que aplican políticas cada vez más regulatorias e intervencionistas. Aunque nuestra cualificación como “promotor social” nos ha mantenido parcialmente al margen de algunas de aquellas medidas cada vez nos afectan en mayor medida. Por ello, no somos optimistas en cuanto a la evolución de las rentas de alquiler.
- El 25,1% de la cartera de viviendas en alquiler del Grupo son viviendas de renta antigua calificadas de protección oficial y con contratos indefinidos, con rentas que se sitúan muy por debajo de las de mercado y sin posibilidad de actualización. Esta situación podrá corregirse paulatinamente a partir del año 2025, año en que cambia su régimen legal.
- Respecto a los márgenes de la cartera inmobiliaria en alquiler, el Grupo mantiene unas elevadas ratios de eficiencia en su gestión, aunque con poco margen de mejora, especialmente en un contexto en el que de manera progresiva debe darse respuesta tanto a una creciente demanda de mejores servicios por parte de los arrendatarios como a nuevas obligaciones con origen normativo, que presionan al alza los costes.

Ante una oferta paralizada, la demanda se mantiene fuerte y al alza, especialmente propulsada por los más jóvenes, que, aunque siguen queriendo comprar para evitar la volatilidad del mercado del alquiler y sus vaivenes, no tienen opción distinta al alquiler. La consecuencia no es otra que el aumento de los precios de alquiler. La corrección de esta tendencia mediante políticas gubernamentales puede tener dos caminos: el de la reducción de la demanda, favoreciendo el aumento de las rentas del trabajo de estos colectivos para que puedan optar también por comprar la vivienda, o el camino del aumento de la oferta, y no sólo la pública, que será insuficiente, si no también la del sector privado, dirigida a retener a los propietarios que alquilan y que atraiga a nuevos inversores. Difícilmente se logrará el objetivo que se pretende (la reducción de los precios de alquiler) sólo con políticas intervencionistas.

Como es normal, existen incertidumbres respecto a la evolución de las economías y de los mercados inmobiliarios, pero lo que es especialmente preocupante es el cariz que tienen las políticas gubernamentales españolas que afectan al segmento residencial del sector inmobiliario, que en nada nos favorecen si no todo lo contrario. Aunque la oferta de viviendas en alquiler es mucho menor que la demanda y puede asegurarse que no habrá problemas de ocupación en el corto y medio plazo, no todo es la ocupación. Las limitaciones de precios y otras medidas, de seguir en la línea actual, acabarán afectándonos mucho más que ahora, y corremos el riesgo de perder competitividad respecto a otros operadores del sector, mejor tratados fiscalmente o con sede en el extranjero. Además, las limitaciones que afectan a la libre disposición de las viviendas pueden marginar a la vivienda respecto a otros productos inmobiliarios y financieros afectando su precio de realización.

Respecto al previsible efecto en el Grupo CEVASA de los recientes cambios regulatorios, que en parte se explican en el punto 4.1.c) de este informe, se puede indicar:



- Respecto a la reciente aprobación de la Ley Estatal de Vivienda, que regula el alquiler tradicional en materias muy relevantes, como nos temíamos ha acabado derivando en un intervencionismo excesivo que perjudica al propietario. El sector está especialmente preocupado por la instauración de un régimen de regulación de precios en la vivienda libre, y la opinión generalizada es que en lugar de impulsar la oferta garantizando un marco normativo estable a largo plazo, supondrá todo lo contrario.

El problema del encarecimiento de los precios de la vivienda, sea en alquiler o en venta, se produce, como es natural, en ciudades y entornos urbanos muy demandados y donde la oferta no puede ahora ni podrá en el futuro, satisfacer a la demanda. Es un problema en todo el mundo y no sólo español. En la medida en que las viviendas se alejan de dichas urbes el problema desaparece. Al revés, si nos vamos a zonas alejadas el problema lo tiene el propietario ante una demanda muy reducida, hasta el punto de, ante la falta de ingresos, no poder conservar la vivienda con las mínimas condiciones de mantenimiento. Por lo tanto, políticas activas de mejora del transporte público interurbano que reduzcan sustancialmente los tiempos de desplazamiento son también políticas de vivienda. Por otro lado, no parece razonable que se apliquen políticas generalistas a situaciones que no lo son.

- A final del año 2022 se promulgó el Real Decreto Ley 20/2022 de 27 de diciembre, que otorgó a los arrendatarios el derecho a una prórroga de seis meses una vez finalizado el contrato de alquiler, para aquellos contratos que terminaran antes del 30 de junio. También se prorrogó, hasta la citada fecha, la suspensión de desahucios a solicitud del demandado. Estas medidas se anunciaron como provisionales y excepcionales. Pues bien, respecto a la suspensión de desahucios, el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre extiende el periodo de suspensión de los desahucios y lanzamientos de hogares vulnerables económica y socialmente de su vivienda habitual hasta el 31 de diciembre de 2024, en los casos ya previstos por la normativa actual, si bien se contempla la posibilidad, hasta el 31 de enero de 2025, de solicitar la compensación por parte del arrendador o propietario de la vivienda afectada, recogida en el Real Decreto-ley 37/2020.
- Adicionalmente a lo mencionado en el punto anterior, el Real Decreto-ley 8/2023:
 - o Establece la posibilidad de que el juez, en los procedimientos de desahucio de hogares vulnerables y previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, tenga la facultad de suspender el lanzamiento, cuando los propietarios de estos inmuebles sean personas físicas o jurídicas titulares de más de 10 viviendas, solicitando informe a los servicios sociales competentes con objeto de que puedan valorar la situación de vulnerabilidad económica e identificar las medidas a aplicar para dar respuesta a dicha situación. Está claro que la Administración de Justicia aplicará siempre esta medida, en beneficio del arrendatario, demorando tales lanzamientos y ocasionando la acumulación de impagados en perjuicio del propietario.
 - o Establece un incremento máximo anual del 3% del alquiler en los contratos vigentes desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2024 e introduce un mandato al Instituto Nacional de Estadística (INE) para que defina antes del 31 de diciembre de 2024 un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda para evitar incrementos desproporcionados en la renta.

En definitiva, todo son medidas en perjuicio de los propietarios de viviendas en alquiler. También es de justicia admitir los esfuerzos de la Administración en apoyar a los promotores para la construcción de vivienda a precio asequible, mediante la creación de una línea de avales públicos dirigidos a promotores públicos o privados, con el fin de apoyarlos favoreciendo la financiación y el incremento del parque de vivienda en alquiler social o a precio asequible, así como para mejorar el ya existente. Esta línea de avales cubrirá parcialmente y por un plazo de hasta 35 años, la financiación que se otorgue a aquellos promotores a través de préstamos dentro de la Facilidad ICO del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia (MRR) para promoción de vivienda social y se creará mediante convenio entre el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial (ICO). Sobre esto, estamos seguros de



que cambiará el actual panorama de desinterés en financiar proyectos de vivienda social en alquiler, tanto por las entidades financieras privadas como por las públicas. Sin embargo, si existía y existe desconfianza de las entidades financieras en financiar dichos proyectos, alguna razón había, que no es otra que el exceso de intervencionismo en rentas y precios, que en nada dan seguridad a los financiadores respecto a la recuperación de dichos préstamos.

Services

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

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

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

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

Promoción inmobiliaria para la venta

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

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

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 sobradamente los compromisos financieros derivados de préstamos y el pago de dividendos.

El Grupo tiene actualmente un bajo nivel de endeudamiento. Por ello, aunque en su totalidad se encuentra contratado a tipos variables, el riesgo de tipo de interés está muy acotado. No obstante, se tienen contratadas coberturas que cubren algo más del 50% de los actuales préstamos a largo plazo. Por todo ello, no esperamos variaciones significativas en los gastos financieros derivados de la cartera de préstamos al cierre del ejercicio 2023. Respecto a nuevos endeudamientos, como el que financia la compra de una superficie comercial, realizada en el mes de febrero, se prevé que las rentas por alquiler cubran los nuevos compromisos financieros.



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 2023 las acciones de la Sociedad se negociaron en 84 sesiones bursátiles por un total de 105.973 acciones (104 el año anterior por un total de 115.936).



El precio de la acción comenzó el año 2023 en 6.85 euros, negociándose a lo largo del año con un precio mínimo de 5,60 euros, máximo de 7,45 y medio de 6,5515 euros, y cerrando en 6 euros.

Los precios a los que se negocia la acción están muy lejos del valor de los activos y no están evolucionando a la par que el aumento de valor del Grupo CEVASA. Muestra de ello es que el precio de cierre del ejercicio 2023 supone aproximadamente un 34,2% del valor liquidativo neto de la acción (EPRA Net Disposal Value - EPRA NDA-), frente a cerca del 39,5 % a comienzos de año.

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 14 de junio de 2023 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 0,25 euros brutos, que se abonó el día 3 de julio. El importe pagado fue superior al que se venía abonando en los pasados ejercicios (0,20 euros por acción).



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

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

Con el fin de facilitar liquidez al mercado y en el marco del contrato citado en el párrafo anterior, a lo largo del ejercicio 2023 dicha sociedad realizó 74 operaciones de compraventa totalizando 10.429 acciones (67 operaciones en 2022 totalizando 8.721 acciones).

Incluyendo las cedidas a GVC GAESCO para realizar las labores que tiene encomendadas en el contrato de liquidez, al cierre del ejercicio 2023 CEVASA tenía en autocartera un total de 98.177 acciones, lo que representaba un 0,422% el capital social.

Las filiales de CEVASA no tienen acciones de la matriz, ni realizaron acciones con éstas durante el ejercicio 2023.

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 el ejercicio 2023, el Instituto ha venido publicando informes sobre la situación y perspectivas de la Sociedad, con periodicidad trimestral y coincidiendo con la publicación de resultados de la Sociedad. 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

A excepción de la compra de una superficie comercial de 5.500 m² de la que se ha informado en el apartado 4.4 de este informe, no se han producido otros hechos o circunstancias importantes tras el cierre del ejercicio 2023.

10.- Actividades de I+D+I

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



Anexo al Informe de Gestión Financiero

A1) Tablas resumen de EPRA performance measures

A 31 de Diciembre	2023		2022	
	Miles Euros	Euros por acción	Miles Euros	Euros por acción
EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	490.248	21,17	483.744	20,89
EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	427.188	18,45	423.901	18,31
EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)	406.722	17,56	400.923	17,32

A 31 de Diciembre	2023	2022
	Miles Euros	Miles Euros
EPRA Net Initial Yield	3,59%	3,32%
EPRA 'topped up' Net Initial Yield	3,59%	3,32%
EPRA Vacancy Rate	2,95%	4,38%
EPRA Cost Ratio (incl.direct vacancy costs)	30,97%	35,68%
EPRA Cost Ratio (excl. Direct vacancy costs)	30,50%	35,15%

A2) EPRA Earnings



	2023 Miles de euros	2022 Miles de euros
EPRA Earnings		
Resultado neto atribuido al grupo - según IFRS <i>Earnings per IFRS income statement</i>	10.907	28.717
Ajustes para calcular el resultado EPRA, excluye: <i>Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:</i>		
(i) Cambios de valor en inversiones inmobiliarias, inv.inmob. en desarrollo y otros intereses <i>Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests</i>	-745	-15.539
(ii) Beneficios o pérdidas de venta de inversiones inmobiliarias, inv.inmob. en desarrollo y otros intereses corrientes y no corrientes <i>Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests</i>		
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos <i>Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties.</i>	5	-4.182
(iv) Impuestos por venta de activos <i>Tax on profits or losses on disposals</i>	-1	1.046
(v) Deterioro de valor del fondo de comercio <i>Negative goodwill / goodwill impairment</i>		
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros, deuda y costes de cancelación asociados <i>Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs</i>	-149	-81
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en joint ventures o similares <i>Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests</i>		
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados <i>Deferred tax in respect of EPRA adjustments</i>	209	3.610
(ix) Ajustes de (i) a (vii) respecto a joint ventures (excepto si están incluidas por integración proporcional) <i>Adjustments (i) to (vii) above in respect of joint ventures (unless already included under proportional consolidation)</i>		
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores <i>Non-controlling interests in respect of the above</i>	-117	370
Resultado EPRA <i>EPRA Earnings</i>	10.109	13.939
Nº promedio de acciones <i>Basic number of shares</i>	23.155	23.154
Resultado EPRA por acción (en euros) <i>EPRA Earnings per Share (EPS)</i>	0,44	0,60
Ajustes específicos de la Compañía <i>Company specific adjustments:</i>		
Resultado post ajustes específicos de la Compañía <i>Company specific Adjusted Earnings</i>	10.109	13.939
Resultado post ajustes específicos Cia por acción (en euros) <i>Company specific Adjusted EPS</i>	0,44	0,60

A3) EPRA Net Asset Value Metrics



EPRA Net Asset Value Metrics - 2023

en miles de €			
	EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)
IFRS Equity attributable to shareholders	388.998	388.998	388.998
<i>Include/Exclude:</i>			
i) Instrumentos híbridos <i>Hybrid instruments</i>			
NAV Diluido (Diluted NAV)	388.998	388.998	388.998
<i>Include:</i>			
ii.a) Revaluación de inversiones inmobiliarias (si se han valorado a coste según IAS 40) <i>Revaluation of IP (if IAS 40 cost option is used)</i>			
ii.b) Revaluación de inv.inmobiliarias en construcción (si se han valorado a coste según IAS 40) <i>Revaluation of IPUC (if IAS 40 cost option is used)</i>			
ii.c) Revaluación de otras inversiones no corrientes <i>Revaluation of other non-current investments</i>	2.262	2.262	2.262
(iii) Reval.de edificios ocupados como arrendatario en contratos de leasing financiero <i>Revaluation of tenant leases hed as finance leases</i>			
(iv) Revaluación de existencias inmobiliarias para la venta <i>Revaluation of trading properties</i>	15.462	15.462	15.462
NAV Diluido a Valor Razonable (Diluted NAV at Fair Value)	406.722	406.722	406.722
<i>Exclude:</i>			
v) Impuestos diferidos relacionados con el valor razonable de inversiones inmobiliarias <i>Deferred tax in relation to fair value gains of IP</i>	84.131	84.131	
vi) Valor razonable de instrumentos financieros <i>Fair value of financial instruments</i>	-605	-605	
vii) Fondo de comercio por impuesto diferido <i>Goodwill as a result of deferred tax</i>	0	0	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	-63.060	
NAV	490.248	427.188	406.722
<i>Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles)</i>			
<i>Fully diluted number of shares</i>	23.156	23.156	23.156
NAV por acción (NAV per share)	21,17	18,45	17,56



EPRA Net Asset Value Metrics - 2022

en miles de €			
	EPRA Net Reinstatement Value (EPRA NRV)	EPRA Net Tangible Asset (EPRA NTA)	EPRA Net Disposal Value (EPRA NDV)
IFRS Equity attributable to shareholders	384.004	384.004	384.004
<i>Include/Exclude:</i>			
i) Instrumentos híbridos <i>Hybrid instruments</i>			
NAV Diluido (Diluted NAV)	384.004	384.004	384.004
<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>	1.584	1.584	1.584
(iii) Reval.de edificios ocupados como arrendatario en contratos de leasing financiero <i>Revaluation of tenant leases hed as finance leases</i>			
(iv) Revaluación de existencias inmobiliarias para la venta <i>Revaluation of trading properties</i>	15.335	15.335	15.335
NAV Diluido a Valor Razonable (Diluted NAV at Fair Value)	400.923	400.923	400.923
<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>	83.950	83.950	
v) Valor razonable de instrumentos financieros <i>Fair value of financial instruments</i>	-1.129	-1.129	
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	-59.842	
NAV	483.744	423.901	400.923
Nº de acciones a 31 de diciembre (excluida autocartera) (en miles) <i>Fully dilluted number of shares</i>	23.154	23.154	23.154
NAV por acción (NAV per share)	20,89	18,31	17,32



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

		2023 (31/12/2023)	2022 (31/12/2022)
		Miles de euros	Miles de euros
EPRA NIY and 'topped-up' NIY			
Cartera de activos - en propiedad <i>Investment property – wholly owned</i>	(*)	513.546	511.707
Cartera de activos - con JV/Fondos <i>Investment property – share of JVs/Funds</i>			
Existencias inmobiliarias (incl. Participaciones in JVs) <i>Trading property (including share of JVs)</i>			
Menos: desarrollos <i>Less: developments</i>		-5.876	-5.421
Total Cartera en alquiler <i>Completed property portfolio</i>	E	507.670	506.286
Estimación de los costes de compra <i>Allowance for estimated purchasers' costs</i>			
Estimación valor bruto Cartera <i>Gross up completed property portfolio valuation</i>	B	507.670	506.286
Passing Rent anualizada <i>Annualised cash passing rental income</i>		21.229	19.669
(-) Ingresos por recuperación de gastos (considerados en la línea anterior) <i>Property outgoings</i>		-2.989	-2.876
Rentas Netas Anualizadas <i>Annualised net rents</i>	A	18.240	16.793
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento <i>Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives ^{2,3}</i>			
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas <i>Topped-up net annualised rent</i>	C	18.240	16.793
EPRA NIY	A/B	3,59%	3,32%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	3,59%	3,32%

A5) EPRA vacancy rate

		2023 (31/12/2023)	2022 (31/12/2022)
		Miles de euros	Miles de euros
Ratio Desocupación EPRA <i>EPRA Vacancy Rate</i>			
Renta de mercado estimada de superficie vacía <i>Estimated Rental Value of vacant space</i>	A	723	950
Renta de mercado estimada del total portfolio <i>Estimated rental value of the whole portfolio</i>	B	24.563	21.686
Ratio Desocupación EPRA <i>EPRA Vacancy Rate</i>	A/B	2,95%	4,38%



A6) EPRA Cost Ratios

		2023 Miles de euros	2022 Miles de euros
EPRA Cost Ratios			
	Incluye:		
(i)	Gastos operativos y de gestión/administración de los edificios (incluye gastos generales de la empresa imputables a la actividad de alquiler) - IFRS <i>Administrative/operating expense line per IFRS income statement</i>	6.125	6.452
	<i>Net service charge costs/fees</i>		
(iii)	Fees de gestión <i>Management fees less actual/estimated profit element</i>		
(iv)	Otros ingresos percibidos con la intención de compensarnos de gastos operativos relacionados con el alquiler <i>Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits</i>		
(v)	Gastos atribuibles de Joint Ventures <i>Share of Joint Ventures expenses</i>		
	Excluir (si es parte de lo anterior):	5	46
	Exclude (if part of the above):		
(vi)	Depreciación de inversiones inmobiliarias, otros activos en alquiler (concesiones) y existencias inmobiliarias <i>Investment property depreciation</i>	5	46
(vii)	Costes de alquileres <i>Ground rent costs</i>		
(viii)	Costes de servicio incluidos en las rentas pero no facturados separadamente <i>Service charge costs recovered through rents but not separately invoiced</i>		
	Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)	A	6.619
	EPRA Costs (including direct vacancy costs)		7.292
(ix)	Costes directos de desocupación o imputables a activos inmobiliarios en stock o en desarrollo <i>Direct vacancy costs</i>	101	107
	Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)	B	6.518
	EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)		7.185
(x)	Ingresos brutos por rentas menos gastos de concesiones administrativas- según IFRS <i>Gross Rental Income less ground rents – per IFRS</i>	21.371	20.440
(xi)	Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos brutos por rentas) <i>Less: service fee and service charge costs components of Gross Rental Income (if relevant)</i>		
(xii)	Suma: ingresos atribuibles de Joint Ventures <i>Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rents)</i>		
	Ingresos brutos por rentas	C	21.371
	Gross Rental Income		20.440
	EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación o imputables a activos inmobiliarios en stock o en desarrollo)	A/C	30,97%
	EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación o imputables a activos inmobiliarios en stock o en desarrollo)	B/C	30,50%
	EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)		35,68%
	EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)		35,15%
	Información adicional recomendada por EPRA		
	Additional Recommended EPRA Disclosure		
*	Gastos generales y operativos capitalizados <i>Overhead and operating expenses capitalised (incl. share of joint ventures)</i>		
*	Explicación de las políticas seguidas por la Compañía en cuanto a la capitalización de gastos <i>Companies should clearly explain their policy with regard to overheads capitalised even if they do not disclose the amount of overheads capitalised or disclose a nil amount (see explanation)</i>		



A7) EPRA Capex disclosure

	2023 Miles de euros	2022 Miles de euros
Property-related CAPEX		
Adquisiciones <i>Acquisitions</i>		
Desarrollo <i>Development</i>	149	
Propiedades de inversión <i>Investment properties</i>		
Espacio alquilable incremental <i>Incremental lettable space</i>		
Espacio alquilable no incremental <i>No incremental lettable space</i>	1.033	701
Incentivos para inquilinos <i>Tenant incentives</i>		
Otros tipos de gastos materiales no asignados <i>Other material non-allocated types of expenditure</i>		
Interés capitalizado (si aplica) <i>Capitalised interest (if applicable)</i>		
Total Capital Expenditure	1.182	701
Conversión de devengo a efectivo <i>Conversion from accrual to cash basis</i>		
Total Capital Expenditure on cash basis	1.182	701



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

GRUPO CEVASA			
INDICADORES GENERALES FINANCIEROS Y ECONOMICOS			
		2023	2022
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	14.867	22.083
Cash-flow del ejercicio		-1.116	5.019
<i>Cash-flow de las actividades de operación</i>		6.194	16.475
<i>Cash-flow de las actividades de inversión</i>		3.652	-763
<i>Cash-flow de las actividades de financiación</i>		-10.962	-10.693
Beneficio operativo ajustado (en miles de euros) - incluye plusvalías y minusvalías de los activos inmobiliarios-	Resultado total no financiero de las operaciones	15.335	37.627
INDICADORES DE ESTRUCTURA PATRIMONIAL			
Ratio de liquidez	Activos corrientes/Pasivos corrientes	3,54	2,64
Ratio de solvencia	(Patrimonio neto+pasivos no corrientes)/Activos corrientes	12,74	12,44
Ratio de endeudamiento	Deuda neta (Deuda bruta-Efectivo e Inversiones financieras)/Capital empleado (Patrimonio neto+Deuda neta)	0,10	0,10
Ratio de cobertura de la deuda	Deuda neta/EBITDA	3,09	2,07
INDICADORES RELACIONADOS CON LA RENTABILIDAD			
Rendimiento sobre el patrimonio neto (ROE- Return of Equity)	Resultado del ejercicio/Patrimonio Neto del ejercicio	2,9%	7,5%
Retorno de los activos /(ROA-return on assets)	Resultado del ejercicio/Activos totales medios	2,1%	5,4%
INDICADORES OPERATIVOS DE GESTIÓN			
Ratio de impagados	Deterioro del ejercicio/Ventas	0,4%	-0,3%
INDICADORES BURSÁTILES Y OTROS			
Cotización al cierre del ejercicio		6,00	6,9
Capitalización bursátil (en miles de euros)	Precio de cotización al cierre x número de acciones emitidas al cierre	139.523	159.289
Price Earnings Ratios (PER)	Cotización de la acción/beneficio por acción	12,0	5,4
Patrimonio Neto por acción	Patrimonio Neto/número de acciones en circulación	16,7	16,5
Rentabilidad por dividendo	Retribución por acción /cotización media	3,1%	2,9%



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

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

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

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

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

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

Uno de los principios de la Política de Responsabilidad Social Corporativa (en adelante RSC) es la mejora continua, mediante nuevas actuaciones y aumento de la intensidad de las ya existentes.

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

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



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

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

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

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

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

La Comisión de Sostenibilidad orienta y supervisa los objetivos, planes de actuación y prácticas de la Sociedad en materias de *Environmental, Social and Governance* (en adelante ESG), evaluando las propuestas de la dirección y proponiendo al Consejo de Administración líneas de actuación.

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

- a) Las normativas europeas y españolas están restringiendo determinadas financiaciones y ayudas públicas a inversiones sostenibles.



- b) Los participantes en los mercados financieros y especialmente los fondos de inversión están obligados a facilitar a los inversores información sobre la sostenibilidad de las inversiones que financian y a qué objetivos medioambientales contribuyen las inversiones (especialmente los fondos de inversión, fondos de pensiones, banca, etc.). Si CEVASA quisiera a futuro financiarse en esos mercados debería informar a los financiadores con detalle de la calificación ESG de las inversiones que pretende financiar y, si es una financiación corporativa, de si cuenta con alguna certificación ESG.
- c) En el entorno RICS (estándares de valoración de inmuebles y carteras inmobiliarias) existen notas sobre sostenibilidad y ESG, que tienen como objetivo que los tasadores tengan en cuenta esos factores cuando valoran los activos (certificados de calidad, riesgos futuros del activo respecto a estas materias, etc.). Es evidente que los activos de mayor calidad en “ESG” deberían valer más.
- d) Es un hecho que en el futuro aumentarán las obligaciones respecto a que las actuaciones de las empresas tengan en mayor consideración los intereses de la sociedad, de sus trabajadores y de otros grupos de interés en sus políticas empresariales, por lo menos tanto como consideran los intereses de sus accionistas. De la obligación de informar se va a pasar, poco a poco, a la obligación de hacer.

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

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

En los últimos años se ha avanzado también en normativas que afectan a cuestiones sociales y de relación con los trabajadores (como las que obligan a planes de igualdad en las empresas o a disponer de canales éticos o de denuncias). También se ha avanzado en materia de sostenibilidad medioambiental. Por ejemplo, en nuestro sector, el Código Técnico de la Edificación, que data de 2006 y se centraba en cuestiones de seguridad y calidad de las construcciones, ha quedado obsoleto y veremos como paulatinamente se le incorporan regulaciones en materia de sostenibilidad de los edificios. También veremos pronto regulaciones que, además de a las nuevas construcciones, afectarán al mantenimiento y renovación de las existentes en lo que a esta materia se refiere.

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

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

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

Regulan la obligación de publicación del Estado de Información No Financiera (en adelante EINF) y su contenido. En el futuro inmediato se deberá incluir también en estos informes, en el apartado de información de riesgos, la exposición financiera de la empresa al cambio climático,



con identificación de aquellos riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático, con su posible impacto, estrategia que se sigue, métricas, escenarios y objetivos utilizados para evaluarlos y gestionarlos.

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

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

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

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

CEVASA no obligada por no estar obligada a EINF.

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

Se encuentra pendiente de traslación a normativa española):

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

CEVASA estará obligada a partir del 01/01/2027 (Reporting ejercicio 2026).

- **Artículo 48 del Código de comercio**

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

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

- Evaluaremos, para cada actividad, el cumplimiento de los umbrales y criterios que la identifican como actividad sostenible por contribuir a uno de los 6 objetivos que se informan en la Taxonomía
- Testearemos, para dichas actividades, que no perjudican significativamente a los demás objetivos medioambientales.
- Estableceremos las acciones que debemos acometer para garantizar que cumplimos con los estándares sociales mínimos.
- Respecto del total, calcularemos el porcentaje de ingresos, CAPEX y OPEX correspondientes a las actividades ambientalmente sostenibles según la Taxonomía.

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

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



B.1.4.-Motivo del informe

Considerando todo lo anterior y aún sin estar obligada, CEVASA viene presentando desde hace un par de años información no financiera en su informe de gestión integral, que es el “embrión” del futuro y obligatorio EINF o informe de sostenibilidad.

En este documento se informa de las líneas estratégicas, actividades y compromisos asumidos en materias de RSC y ESG y también se facilitan informaciones sobre el desempeño del Grupo CEVASA en esas materias (actividades desarrolladas, presupuestos aplicados, y grado de ejecución y cumplimiento de los objetivos establecidos).

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

B.2.- MEDIOAMBIENTE (E)

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

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

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

Cuando se estima que es lo más adecuado, nuestros edificios incorporan instalaciones centralizadas y otros sistemas de producción y ahorro energético, que contribuyen a hacer más asequibles los costes asociados a la vivienda. CEVASA ha sido pionera en el desarrollo de promociones altamente eficientes y que, en algunos casos, representan ahorros próximos al 50% en consumos de calefacción, respecto a sistemas tradicionales individuales. Con ello, no solo hacemos más asequible la vivienda, sino que también contribuimos a una economía más sostenible y saludable

B.2.1.- Consumos energéticos

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

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

2.1.1.A.- Objetivo



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

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

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

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

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

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

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

2.1.1.C.- Evolución y cumplimiento de objetivos

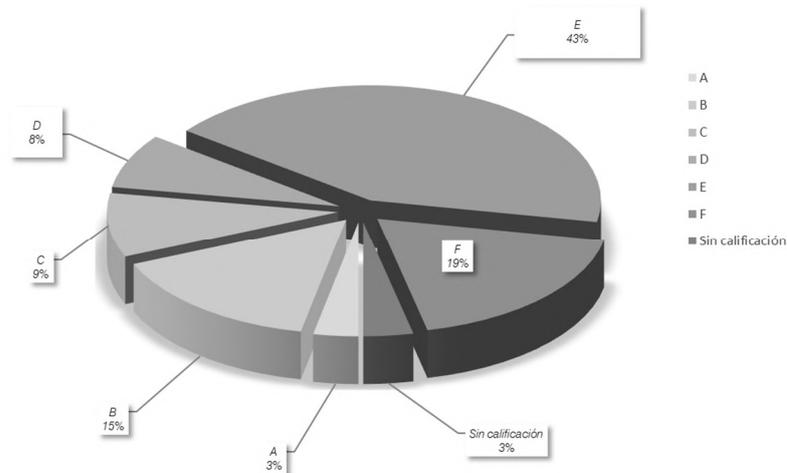
Certificaciones energéticas de los edificios en alquiler

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

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

Certificación energética de edificios en alquiler a 31/12/2023 y 31/12/2022 - M2 construidos

USOS	TOTAL M2	A	B	C	D	E	F	Sin calificación
Residencial	278.634,44	10.313,51	48.835,36	29.451,50	22.847,13	139.424,24	27.762,70	
Comercial	24.069,87		1.906,23	421,96	2.282,53	811,79	7.704,36	10.943,00
Oficinas	25.759,04						25.261,80	497,24
Totales	328.463,35	10.313,51	50.741,59	29.873,46	25.129,66	140.236,03	60.728,86	11.440,24



La mayor parte de las promociones de la cartera inmobiliaria en alquiler tienen calificaciones energéticas por encima de la nota media y ello ha evolucionado positivamente en los últimos años, principalmente como consecuencia de que las nuevas promociones que se han incorporado a la cartera tienen calificaciones energéticas B en emisiones y en consumo de energía.

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

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

Consumo directo de energía eléctrica

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

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



Promoción	Kw por M2				
	2019	2020	2021	2022	2023
Conjunto "Cúbics" Sta. Coloma	77,00	83,82	83,48	82,41	80,36
Conjunto Can Llong 5	36,09	42,44	43,23	40,47	38,37
Conjunto Can Llong 6	14,84	13,84	13,86	14,07	14,07
Conjunto Can Mercader - BV77	34,48	37,21	33,12	36,49	36,66
Conjunto Can Mercader - BV84			3,82	3,59	3,79
Conjunto Espronceda	69,60	58,36	67,61	62,29	62,39
Conjunto Igualada	35,75	28,95	28,35	28,29	27,47
Conjunto La Falla	55,53	62,96	60,89	55,95	54,53
Conjunto La Sagrera	40,21	42,16	47,60	50,50	49,21
Conjunto La Serra 2	67,47	66,63	66,92	66,09	62,35
Conjunto La Serra 4	23,30	25,02	47,56	38,18	23,46
Conjunto Meridiano Cero	43,28	44,84	46,57	43,14	42,71
Conjunto VIC	41,64	45,97	45,77	43,26	42,92
Media ponderada:	49,33	50,61	44,39	51,54	50,35

B.2.1.2.- Promoción de nuevos edificios

2.1.2.A.- Objetivo

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

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

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



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

En el año 2023 se ha proseguido con la nueva promoción en l'Hospitalet (Barcelona), iniciada en 2022, consistente en un bloque plurifamiliar de 76 viviendas con plazas de aparcamiento, trasteros y locales comerciales. Este edificio tiene inicialmente también, según proyecto, una calificación energética A en emisiones y B en consumo de energía, aunque se han introducido algunas mejoras en el proyecto con el ánimo de obtener la doble calificación energética A, que es la expectativa para el certificado energético de fin de obra durante el 2024.

2.1.2.C.-Evolución y cumplimiento de objetivos

En los últimos 5 ejercicios, el Grupo ha promovido, bien para la venta, bien para el alquiler, 4 edificios residenciales. Respecto a consumo de energía, todas ellas obtuvieron la calificación letra B.

B.2.1.3.- Centros de trabajo

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

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

Respecto a la evolución de los consumos eléctricos de las dos plantas en las que se encuentran las oficinas de todas las empresas del Grupo, que totalizan 525 m², el consumo eléctrico total en el año 2023 fue de 133 KW, mientras que en el año 2022 fue de 146 KW.

Para el ejercicio 2024, tenemos como objetivo avanzar en nuestro proyecto "*oficina sin papeles*", que tiene como objetivo reducir el consumo de papel y consumibles derivados de la impresión de documentos, posibilitando reducir al mínimo imprescindible las impresoras disponibles y el consumo eléctrico.

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

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

2.2.1.A.- Objetivo

Adicionalmente a lo mencionado en el punto 1.1.1. respecto a la reducción de los consumos de energía de los edificios que componen la cartera inmobiliaria, otros de nuestros objetivos es la reducción de los consumos de agua y de los materiales empleados en las obras de reacondicionamiento de los edificios, sin que hasta el momento hayamos establecido objetivos cuantitativos.

2.2.1.B.- Principales actuaciones

En el ejercicio 2023 hemos continuado con la política de adquirir los materiales utilizados en el mantenimiento y renovación de los edificios en alquiler, a distribuidores situados en las cercanías de



nuestros edificios, contribuyendo a reducir las emisiones de carbono. Más del 99% de los materiales utilizados son producidos en Cataluña.

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

2.2.1.C.-Evolución y cumplimiento de objetivos

Consumo de agua

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

M3 por cada 100 M2		
Promoción	2022	2023
Meridiano Cero	5,05	5,85
"Cúbics" Sta. Coloma	1,78	1,38
Can Llong 5	0,71	1,61
Can Llong 6	2,48	6,24
Can Mercader - Bonavista 77	8,05	30,02
Can Mercader - Bonavista 84	17,20	89,90
Ciutat 7	78,40	67,98
Conjunto La Serra 4	53,41	92,40
Espronceda	3,08	3,08
Igualada	1,25	1,57
La Falla	2,11	0,00
La Sagrera	1,84	1,41
La Serra 2	1,15	1,02
VIC	2,86	4,08
MEDIA PONDERADA PROMOCIONES	5,49	10,19

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

Consumo de materiales en actuaciones de mantenimiento

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



MATERIALES CONSUMIDOS EN LAS ACTUACIONES DE MANTENIMIENTO* (Kg)			
	2023	2022	2021
Número de actuaciones	2320	2129	2064
MADERA	27,39	28,02	27,29
METAL	0,86	0,88	0,85
MATERIAL ALBAÑILERIA	34,24	35,02	31,44
PINTURAS	2,45	2,50	2,44
PLÁSTICOS	0,07	0,08	0,07
	65,00	66,50	62,09

* Valores medios estimados

B.2.2.2.- Promoción de nuevos edificios

2.2.2.A.- Objetivo

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

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

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

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

2.2.2.B.- Principales actuaciones

Ninguna en el ejercicio.

2.2.2.C.-Evolución y cumplimiento de objetivos



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

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

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

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

2.3.1.A.- Objetivo

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

2.3.1.B.- Principales actuaciones

Residuos generados en actuaciones de mantenimiento. Vertido y reciclaje

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

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

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

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

2.3.1.C.-Evolución y cumplimiento de objetivos

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



RESIDUOS GENERADOS EN LAS ACTUACIONES DE MANTENIMIENTO* (Kg)			
	2023	2022	2021
Número de actuaciones	2320	2129	2064
RESIDUOS INERTES:			
Residuos de construcción y demolición (RCD,s)	34,24	35,02	34,11
RESIDUOS NO PELIGROSOS:			
Madera	20,05	20,51	19,98
Metal	0,86	0,88	0,85
Plásticos	0,07	0,08	0,07
	55,22	56,49	55,01

Los residuos generados son equivalentes a los materiales consumidos.

B.2.3.2.- Promoción de nuevos edificios

2.3.2.A.- Objetivo

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

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

2.3.2.B.- Principales actuaciones

La única promoción en marcha actualmente es la de Hospitalet, en construcción desde 2022. La fase de obra puede permitir ciertas variaciones sobre el proyecto aprobado, con el ánimo de mejorar algún aspecto del edificio a entregar. En este caso se han realizado mejoras de calado menor (como ejemplo, modificación de las especificaciones de las carpinterías y vidrios, o colocación de persianas en las aberturas de zonas de días...) que esperamos permitan la obtención de la doble calificación A al final de obra.

2.3.2.C.-Evolución y cumplimiento de objetivos

Residuos generados en construcción de edificios

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

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



RESIDUOS GENERADOS EN CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS (Toneladas)		
	2023	2022
M2 EN CONSTRUCCIÓN	11.047,96	11.047,96
% EJECUTADO EN EL EJERCICIO	45,97%	9,33%
RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN		
Obra de fábrica cerámica	186,05	37,76
Hormigón	185,19	37,59
Mezcla de pétreos	39,92	8,10
Yesos	19,94	4,05
Otros	5,08	1,03
Maderas	6,13	1,24
Plásticos	8,02	1,63
Papel y cartón	4,21	0,86
Metales	3,30	0,67
TOTAL	457,86	92,93

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

Cabe mencionar que durante el ejercicio 2023 se procedió al derribo de dos naves industriales en el municipio de Montgat (C/Marina 1-5), con la consiguiente gestión de residuos necesaria. Este derribo forma parte de la promoción de 24 viviendas que tenemos prevista iniciar en el año 2024, y fue contratada a una empresa especializada que lo ejecutó según lo previsto, aportando toda la documentación requerida. Así mismo, estas naves disponían de cubiertas de fibrocemento con amianto, que fueron gestionadas también adecuadamente.

B.2.3.3.- Centros de trabajo

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

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

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

B.3.- SOCIAL (S)

B.3.1.- Personal

Para CEVASA es esencial fomentar el potencial humano de la empresa y la seguridad y confianza en una relación estable y continuada en el tiempo de todas las personas que forman parte de nuestra organización. Por ello, nos esforzamos en mantener un entorno en el que todos pueden contribuir,



desarrollar y utilizar plenamente sus aptitudes y capacidades, valorando la contribución única que cada persona hace al Grupo CEVASA.

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

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

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

B.3.1.1.- Igualdad de trato y oportunidades

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

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

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

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

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

Excluyendo contrataciones por sustituciones, suplencias y refuerzos puntuales (principalmente personal de conserjería), los contratos indefinidos realizados en el año 2023 han representado un 100% (mismo porcentaje en el ejercicio anterior).

B.3.1.2.- Condiciones de trabajo

Uno de los principios es la priorización de la contratación directa de personal frente a la externalización de servicios, ofreciendo contratos laborales indefinidos con objeto de ofrecer un entorno de trabajo



estable, previsible y seguro a todos los empleados, por ejemplo, contratando conserjes en lugar de servicios externos de limpieza.

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

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

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

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

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

A lo largo del ejercicio 2023, el Grupo CEVASA ha tenido una plantilla media de 66 colaboradores (64 en el ejercicio 2022), aparte de los miembros del Consejo de Administración, de los cuales un 47% eran hombres y un 53% mujeres.

La distribución, por categorías, del personal medio empleado y del existente al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 es la siguiente:



	Nº de empleados a 31 de diciembre					
	2023		Total 2023	2022		Total 2022
	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	
Alta Dirección	2		2	2		2
Directores técnicos, responsables de departamento o servicio y otros mandos intermedios	7	4	11	7	4	11
Técnicos titulados, gestores comerciales y técnicos	5	10	15	5	9	14
Otros	17	21	38	16	21	37
Total personal en plantilla	31	35	66	30	34	64
Consejo de Administración	6	2	8	6	2	8
Total	37	37	74	36	36	72

	Número medio de empleados					
	2023		Total 2023	2022		Total 2022
	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	
Alta Dirección	2		2	2		2
Directores técnicos, responsables de departamento o servicio y otros mandos intermedios	7	4	11	7	4	11
Técnicos titulados, mandos intermedios y administrativos	5	11	16	5	9	14
Otros	18	20	38	17	21	38
Total personal en plantilla	32	35	67	31	34	65
Consejo de Administración	6	2	8	6	2	8
Total	38	37	75	37	36	73

El Grupo CEVASA cuenta con una plantilla de trabajadores muy estable. Durante 2023 ha aumentado ligeramente la plantilla, con una incorporación en el área Financiera. Se prevé el crecimiento de la plantilla en los años venideros. Del mismo modo, la media de antigüedad en plantilla es superior a los diez años y más del 98% de nuestros contratos son indefinidos

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

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



SUELDOS MEDIOS POR CATEGORIA Y SEXO						
(en miles de euros)						
	2023			2022		
	Hombres	Mujeres	Totales	Hombres	Mujeres	Totales
	miles €					
Alta Dirección	169	0	169	164	0	164
Directores técnicos y responsables de departamento o servicio	53	53	53	49	45	48
Técnicos titulados, mandos intermedios y administrativos	42	34	36	40	36	37
Otros	26	24	25	28	20	24
	43	30	36	43	27	35

En el año 2023 se han puesto en marcha nuevas medidas como el protocolo de actuación frente al acoso, el plan de igualdad o el de diversidad. Aunque ya se contaba con un canal de denuncias, se ha adaptado a la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción. Actualmente, el Grupo CEVASA cuenta con un Sistema Interno de Información, del que forma parte el canal web de denuncias, que pone a disposición de todas las personas relacionadas con las empresas del Grupo (empleados, clientes, proveedores, etc.), para la presentación exclusivamente de denuncias, no solo de actuaciones contrarias a la legalidad vigente o nuestro Código Ético y de Conducta, sino también aquellas otras que, sin ser especialmente graves, suponen incumplimientos del Código Ético y de Conducta o de procedimientos internos de obligado cumplimiento.

B.3.1.4.- Seguridad y Salud

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

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

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

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

Las acciones que se han desarrollado en los dos últimos ejercicios 2023 y 2022, relacionadas con la seguridad y salud de los trabajadores han sido las siguientes:

AÑO 2023:

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



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

Se ha llevado a cabo una formación específica para los conserjes en época estival sobre como evitar el estrés térmico.

Adicionalmente a la implantación de un procedimiento de homologación de proveedores con soporte web, en el que se exige, entre otras cosas, acreditar cumplir con requisitos en materia de seguridad y salud, durante el año 2023 se ha trabajado en implantar una plataforma que de soporte a la coordinación de actividades empresariales. En el mes de febrero de este año 2024 se ha acordado su implementación efectiva y los procedimientos que deben seguirse. En la fecha de redacción de este informe se ha completado de forma satisfactoria, con formación interna a todos los implicados, especialmente a los conserjes de los edificios, que controlan los accesos a los edificios del personal de los industriales contratados para la realización de obras en los mismos y de trabajos de mantenimiento correctivo y preventivo de sus instalaciones. Con ello se refuerzan los mecanismos de prevención de riesgos laborales en actuaciones que requieren la coordinación de varios industriales y también, en aquellas otras en las que actúa un solo industrial.

AÑO 2022:

Durante el primer trimestre de 2022 se programaron todas las visitas que se debían realizar por parte de los técnicos, de modo que se realizaron visitas a todas las poblaciones y centros de trabajo del Grupo donde se ubican promociones en alquiler y cuentan con puesto de trabajo de conserjería. También a las oficinas centrales. De esas visitas, se emitieron los correspondientes informes de evaluaciones de riesgos laborales y la planificación de actividades preventivas.

Una vez recibidos los informes de evaluación de riesgos laborales con las deficiencias halladas en cada una de las instalaciones, se aplicaron las medidas correctoras a tal efecto y se hicieron seguimientos y controles periódicos de su evolución.

Asimismo, durante el año, se impartió formación en actualización de PRL y Primeros Auxilios a todo el personal, tanto la formación a la que obliga el art.19 de la Ley de PRL como la formación exigida en el convenio de la construcción a nuestros operarios de mantenimiento. El encargado de mantenimiento también realizó formación complementaria de "recurso preventivo", con la finalidad de poder tener dos personas con esta formación ante suplencias del titular.

Durante el segundo trimestre de 2022, se realizaron revisiones médicas al personal del Grupo CEVASA, como también se hicieron a todas las personas contratadas durante el ejercicio.

Adicionalmente, técnicos externos llevaron a cabo las investigaciones pertinentes de los accidentes de trabajo ocurridos durante el período a nuestro personal, no habiendo nada destacable al respecto.

Otra de las formaciones básicas que se llevaron a cabo desde nuestro Servicio de Prevención Ajeno (SPA) fue la de primeros auxilios para todo el personal de la Compañía.

Con la finalidad de poder cumplir con la normativa que hace referencia a los planes de autoprotección (PAU,s), se ha trabajado en desarrollo del procedimiento para la coordinación con las diversas empresas que componen nuestros edificios destinados a oficinas. Del mismo modo hemos formado los equipos de emergencia de manera que tenemos más del 25% de nuestra plantilla con la correspondiente formación en extinción de incendios y uso de desfibriladores.



Respecto la situación del personal de proveedores con los que trabajamos y prestan servicio en nuestros edificios, recientemente se ha puesto en marcha una plataforma de Coordinación de Actividades Empresariales (CAE), con el fin de controlar que todos ellos están convenientemente contratados y cumplen con todos los requisitos legales para prestar sus servicios.

2.5.- Formación y desarrollo

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

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

Adicionalmente a la formación interna sobre las novedades legislativas que han ido apareciendo, procedimientos nuevos de trabajo y sobre las nuevas aplicaciones informáticas que se han implantado, la formación impartida por externos durante los años 2023 y 2022 ha sido la siguiente:

AÑO 2023:

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



TOTAL

66**1938**

AÑO 2022:

Departamento	Tipo de Formación	Nº de personas	Total horas
Conserjes	Tareas básicas PRL/ Primeros Auxilios/ Coaching formativo	33	693
Administración	PRL/ Primeros Auxilios/ Extinción de Incendios/DEA/Inglés	7	140
Mantenimiento	PRL/ Extinción/ Primeros Auxilios/ Recurso preventivo Inglés	8	288
	LAU	10	60
Servicios Corporativos	Competencias RR.HH, Gestión Fundae, Project Management, PRL, extinción Incendios, Inglés	7	567
TOTAL		65	1748

Se ha podido desarrollar más del 80% de las formaciones previstas en el Plan de Formación diseñado para 2023.

De las personas que integran el Grupo CEVASA depende que se apliquen con todo su potencial nuestras políticas de responsabilidad social corporativa. Por ello, adicionalmente formamos a nuestros empleados en los valores y normas (código ético) que deben regir su conducta desde el momento en que se incorporan a la plantilla.

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

B.3.1.5.- Representantes de los trabajadores

CEVASA cumple fielmente con la normativa laboral y cada una de las empresas del Grupo CEVASA cuenta con un órgano de representación de los trabajadores, acorde a lo que marca la ley, que varía en función del número de trabajadores oscilando entre 1 y 3 representantes designados por los mismos en elecciones sindicales.



B.3.1.6.- Comunicación con los trabajadores

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

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

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

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

B.3.2.- Capital social

B.3.2.1.- Contribución fiscal

Las actividades realizadas por el Grupo CEVASA durante el ejercicio 2023 aportarán a las arcas públicas un total de 4.822 miles de euros (5.841 miles en 2022), distribuidos entre los siguientes conceptos:

- 1.747 miles de euros en impuestos locales y tasas (IBI, IAE, etc.) (1.753 miles en 2022).
- 694 miles de euros en aportaciones a la Seguridad Social (649 miles en 2022).
- 0 miles de euros en concepto de Impuestos cedidos a las Comunidades Autónomas (905 miles en 2022).
- 605 miles de euros en concepto de IVA soportado y no deducible (612 miles en 2022). Dos sociedades del Grupo CEVASA tienen como actividad principal el arrendamiento de viviendas, actividad exenta y que supone que el Grupo deba hacerse cargo del IVA soportado, sin posibilidad de deducción.
- 1.776 miles de euros en concepto de impuesto sobre sociedades (1.882 miles en 2022). La tributación hubiera sido mayor de no haberse minorado por la deducción de un total de 808 miles en concepto de bonificación por arrendamiento de viviendas, derivada del régimen especial de arrendamiento de viviendas que aplican dos sociedades del Grupo (862 miles en 2022). En el caso de que las reservas con origen en resultados procedentes del arrendamiento de viviendas no quedasen en dichas sociedades de manera indefinida (p.ej.: reinvirtiéndolos en nuevas viviendas) y se distribuyeran a la matriz, se perdería el 50% de dicha bonificación.

La carga fiscal efectiva total soportada por el Grupo supondrá el 24,9% de sus rentas por alquileres, servicios y resultados por venta de promociones (25,8% en 2022).

Durante el ejercicio, el Grupo CEVASA percibió subvenciones por un total de 1.969 miles de euros (2.103 miles en 2022), todas ellas en concepto de subvenciones relacionadas con la promoción de edificios de protección oficial destinados al alquiler y con rentas limitadas durante un plazo de 25 años. Adicionalmente, en el ejercicio 2023 se percibieron 134 miles de euros en concepto de subvenciones de inversiones de rehabilitación y mejora energética de la mayor de sus promociones, con más 1.180 viviendas en Barcelona.

B.3.2.2.- Territorio



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

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

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

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

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

Durante el 2023, se han otorgado donaciones a las siguientes entidades:

- **Casa Ronald McDonald:** Obras de mejora de las casas de la fundación
- **Fundación Sergi –** proyecto “Mujeres supervivientes”, dirigido a las mujeres víctimas de violencia machista.
- **Fundació d’Oncologia Infantil Enriqueta Villavecchia:** Entidad que tiene como finalidad la cobertura integral de las necesidades de los niños y jóvenes en tratamiento oncológico en Cataluña y las de sus familias. También hemos colaborado con la construcción del Pabellón de la Victoria.
- **Fundació Sant Joan de Déu:** Ayuda para cubrir las necesidades básicas de las mujeres que se encuentran en el centro residencial de inclusión “La Llabor”.
- **Fundació El Llindar:** Programa Connecta't dirigido a proporcionar segundas oportunidades a jóvenes en riesgo.
- **Club Natació Sant Andreu:** Patrocinio en la “Jornada Escolar de Natación 2023”.
- **Associació La Sagrera es mou:** Actuaciones para combatir la pobreza infantil en el barrio de La Sagrera.
- **Fundació Habitat 3:** Proyecto “Llar Casa Bloc”. Derecho a la vivienda para personas en situación de vulnerabilidad.



- **Fundació CorAvant:** Soporte a niños con cardiopatías, refugiados saharauis en los campamentos de Tindouf.

B.3.2.4.- Compromiso con la vivienda asequible

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

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

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

B.3.3.- Clientes

B.3.3.1.- Calidad en los servicios

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

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

Para CEVASA es prioritario cumplir con las expectativas del cliente respecto a disponer de un hogar de calidad a un precio asequible y a recibir buenos servicios por parte de la propiedad. Con un elevado número de viviendas y clientes, el cumplimiento de nuestros altos estándares de servicio al cliente solo es posible aplicando correctamente los procesos, procedimientos e instrucciones de trabajo que se describen en los manuales operativos.

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

B.3.3.2.- Relación cercana y normas comunitarias

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

- Cercanía al cliente y relación personalizada, escuchando sus inquietudes, sugerencias, peticiones y quejas y atendíéndolas siempre que sea posible.



- Promoción de buenas prácticas: Si bien la diversidad de nuestros clientes enriquece las comunidades y va en beneficio de todos ellos, también somos conscientes que deben evitarse comportamientos que puedan suponer molestias a otros vecinos. Por ello, en cada uno de los edificios que gestionamos existen unas normas de comunidad que pedimos se cumplan por nuestros clientes, y que, de no cumplirse, puede ser causa de resolución del contrato.

B.3.3.3.- Instalaciones de calidad

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

B.3.3.4.- Compromiso en el mantenimiento

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

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

Respecto al reacondicionamiento de los interiores de los espacios alquilables, se reparan, renuevan y actualizan de forma sistemática por nuestros equipos, aprovechando las rotaciones, de forma que se ofrecen en alquiler en perfectas condiciones. Durante el año 2023 se han realizado 155 actuaciones de este tipo (197 en 2022).

B.3.3.5.- Gestión rápida de peticiones y servicios

En el ejercicio 2023 se atendieron 2.867 peticiones de servicio relacionadas con intervenciones corrientes de mantenimiento correctivo (2.758 en 2022).

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

B.3.3.6.- Transparencia

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

B.3.3.7.- Evaluación de la calidad

Sometemos a permanente evaluación la calidad de los servicios que prestamos y la satisfacción de nuestros clientes sobre las instalaciones y servicios de nuestras viviendas y edificios. Nuestros



controles y procedimientos, encuestas y servicios están orientados al mantenimiento y mejora permanente de la calidad, y esto repercute en la estabilidad de nuestros clientes

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

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

En el ejercicio 2023 se han realizado un total de 678 encuestas (711 encuestas en el ejercicio 2021), analizando el índice de satisfacción y cumplimiento de hasta un total de 40 indicadores que abarcan los siguientes procesos e indicadores:

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

Durante el ejercicio 2023, la media de los indicadores supera el 90% sobre 100", superando la media del 2022 (89% sobre 100%).El grado de cumplimiento de los objetivos de calidad ha sido muy alto.

B.3.4.- Proveedores

B.3.4.1.- Compromiso y gestión colaborativa

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

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

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

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

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



B.3.4.3.- Información en tiempo real

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

B.3.4.4.- Periodo medio de pago

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

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

B.3.5.- Accionistas

B.3.5.1.- Valor para el accionista

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

B.3.5.2.- Transparencia

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

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

B.3.6.- Canales de denuncias y reclamaciones

B.3.6.1.- Funcionamiento

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

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

- Correo postal remitido a la dirección siguiente: Avda Meridiana número 350, planta 5ª 08027 Barcelona (a la atención del/de la Presidente/Presidenta de la Comisión de Auditoría)
- Correo electrónico a: canaldedenuncias@CEVASA.com
- Correo electrónico interno del superior jerárquico si el denunciante es un empleado del Grupo.



- A través del canal web, disponible en nuestra web, apartado “Responsabilidad Social y Código Ético”.

B.3.6.2.- Valoración cuantitativa

Como en los años anteriores, tampoco en el año 2023 se ha recibido ninguna denuncia por ninguno de los canales habilitados para ello. Sólo se ha recibido una queja de un cliente por dicho canal, de manera errónea, puesto que este tipo de comunicaciones tienen otros canales de comunicación. No obstante, la queja se atendió debidamente.

B.3.6.3.- Valoración cualitativa

Puesto que tanto el personal del Grupo como otras partes interesadas están al corriente de la existencia de los canales de denuncias, el hecho de no haber recibido ninguna desde su creación es un dato que hay que valorar positivamente. No obstante, este año 2024 vamos a potenciar el conocimiento y difusión de los canales de denuncias

B.3.7.- Otras acciones sociales

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

B.4.- GOBERNANZA (G)

B.4.1.- Principios de gobierno corporativo

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

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

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

B.4.2.- Estructura organizativa y órganos de gobierno



Consejo de administración y comisiones

La estructura organizativa del Grupo está encabezada por el Consejo de Administración de CEVASA, que define tanto las políticas de la matriz como de sus filiales participadas al 100%. El Consejo de Administración de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y 2022 estaba formado por 8 consejeros, 6 de ellos hombres y 2 mujeres.

El Consejo de Administración de CEVASA tiene creadas cuatro comisiones: la de Estrategia e Inversiones, la de Auditoría, la de Nombramientos y Retribuciones y la de Sostenibilidad, con las responsabilidades legales y las previstas en el Reglamento del Consejo de la Sociedad y en los propios de cada una de las comisiones.

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

En CEVASA, SBD y PROCOSOSA, existen consejeros delegados.

Alta dirección

La Alta Dirección de la Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2023 y 2022 estaba formada por 3 hombres, uno de ellos el consejero delegado.

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

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

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

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

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

Informe Anual de Gobierno Corporativo e Informe Anual de Retribuciones del Consejo, ambos del ejercicio 2023

El Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC) y el Informe Anual de Retribuciones del Consejo (IAR), de CEVASA y del ejercicio 2023 se aprueban conjuntamente con las cuentas anuales del ejercicio 2023 y con este Informe Integral, que incluye el Informe de Gestión financiero y el Informe no Financiero.



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

Informe Anual de Gobierno Corporativo 2023

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

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

Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros 2023

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

B.4.5.- Gestión de riesgos y *compliance*

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

Respecto a dichos riesgos, el sistema se caracteriza por:

- Su identificación. Todos los riesgos que pueden afectar negativamente al Grupo CEVASA son identificados y se evalúan en función de su probabilidad y del impacto que tendrían. Los más relevantes son los relacionados con cambios en los marcos legales: regímenes fiscales, regulación sobre arrendamientos urbanos y precios aplicables al alquiler de vivienda de protección oficial, etc.
- Su monitorización. Se tiene implantadas diversas medidas para monitorizar cada uno de los riesgos identificados, o para seguir su evolución (desaparición o no del riesgo y aumento o disminución de su probabilidad de ocurrencia).
- Su prevención. Se tiene implantadas diversas medidas para prevenir, si es posible, la materialización de cada uno de los riesgos identificados. Por ejemplo, procedimientos implantados que aseguren el cumplimiento normativo, sistemas antivirus, etc.
- Su mitigación. Se tiene implantadas diversas medidas para mitigar los efectos del riesgo en caso de materializarse. Estas medidas mitigadoras son tanto planes de respuesta, que en su mayor parte son actuaciones que se harían para evitar el mal o la mayor parte del mal, como medidas compensadoras de los daños que pudiera ocasionar la materialización del riesgo



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

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

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

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

El Grupo CEVASA cumple con altos estándares en cuanto a “*compliance*”. Actualmente, las actividades del Grupo CEVASA están certificadas UNE-EN ISO 9001:2015 de sistemas de gestión de la calidad. Además, tenemos previsto certificar que el sistema cumple también las normas UNE-EN ISO 19601:2017 de sistemas de gestión de *compliance* penal y UNE-EN ISO 19602:2019 de sistemas de gestión de *compliance* tributario.

En el apartado E “Sistemas de control y gestión de riesgos”, del Informe Anual de Gobierno Corporativo del ejercicio 2023, se informa de las características de los sistemas implantados en el Grupo CEVASA y de la gestión realizada en el ejercicio 2023. Dicho Informe está disponible en la web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores www.cnmv.es y en la web www.CEVASA.com (apartado “Accionistas e Inversores-Gobierno Corporativo- Informes Anuales de Gobierno Corporativo”).