



2024

Informe de Sostenibilidad

testahomes 



Introducción

Testa Homes, S.L. («Testa Homes») es la mayor gestora de edificios residenciales de vivienda plurifamiliar de España. Se dedica exclusivamente a la gestión operativa de edificios residenciales. Actualmente gestiona los edificios residenciales, propiedad de Testa Residencial SOCIMI, S.A. («Testa») y Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. («Fidere»).

Testa Homes proporciona a Testa y Fidere (sociedades de inversión inmobiliaria que cotizan en el sistema de negociación multilateral español BME Growth) la plataforma de gestión de edificios para operar, comprar y vender los edificios residenciales, propiedad de las sociedades.

A este respecto, el primer informe de sostenibilidad de Testa Homes incluye información no financiera del negocio, así como información agregada procedente de los edificios gestionados en 2024.

Nuestra portada:
Conde Orgaz, Madrid

Índice

Introducción y Quiénes Somos

Quiénes Somos	1
Mensaje de nuestro Consejero Delegado	2

Estrategia de Sostenibilidad

Nuestros Logros en Sostenibilidad	3
Nuestra Estrategia de Sostenibilidad	4
Plan Estratégico de Sostenibilidad 2022–2024	6

Testa Homes por las Personas

Nuestros Inquilinos	8
Nuestras Comunidades	9
Nuestros Empleados	10
Nuestros Proveedores	12

Testa Homes por el Planeta

Acción por el Clima	14
Edificios Sostenibles	16

Gobernanza de Testa Homes

Gobernanza y Estructura	20
Transparencia y Rendición de Cuentas	22

Nuestro Futuro

	23
--	----

Apéndice

Análisis de Materialidad	25
Índice GRI	26
Contacto	31
Aviso Legal	32

La mayor plataforma multifamily de España centrada en el sector «Living»

En Testa Homes trabajamos en las principales ciudades de España, ofreciendo viviendas de alta calidad, sostenibles y que fomentan el sentido de comunidad.

Testa Homes inició su actividad en 2020, creando un operador de viviendas de primer nivel con una cartera diversificada y a gran escala. En la actualidad, Testa Homes es la mayor plataforma multifamily de España, ofreciendo servicios de gestión inmobiliaria plenamente integrados y propios para edificios residenciales. Operamos a través de un modelo de negocio diferenciado, actuando como un proveedor de servicios integral, lo que nos permite cubrir cada uno de los procesos a lo largo de toda la cadena de valor. Nuestro éxito radica en el compromiso y la experiencia de nuestros profesionales del sector y en la calidad indiscutible de los edificios que gestionamos.

Como líderes en la gestión de edificios en las principales zonas residenciales de España (el 68% de nuestra cartera se concentra en la Comunidad de Madrid), somos conscientes de nuestra responsabilidad para generar un impacto positivo en las ciudades en las que operamos. Nuestra máxima prioridad es proporcionar una gestión profesional y receptiva de hogares que sean modernos y lo más sostenibles posible desde el punto de vista ambiental, al mismo tiempo que apoyamos a las comunidades locales que viven en ellos.

Madrid 125 | 9.874

68%
de nuestras unidades residenciales se concentran en Madrid

75%
de nuestras unidades residenciales se encuentran en Madrid y alrededores (Toledo, Valladolid, Guadalajara)

132

empleados a finales de 2024

215

edificios gestionados

>14.000

unidades residenciales en España

>6.700

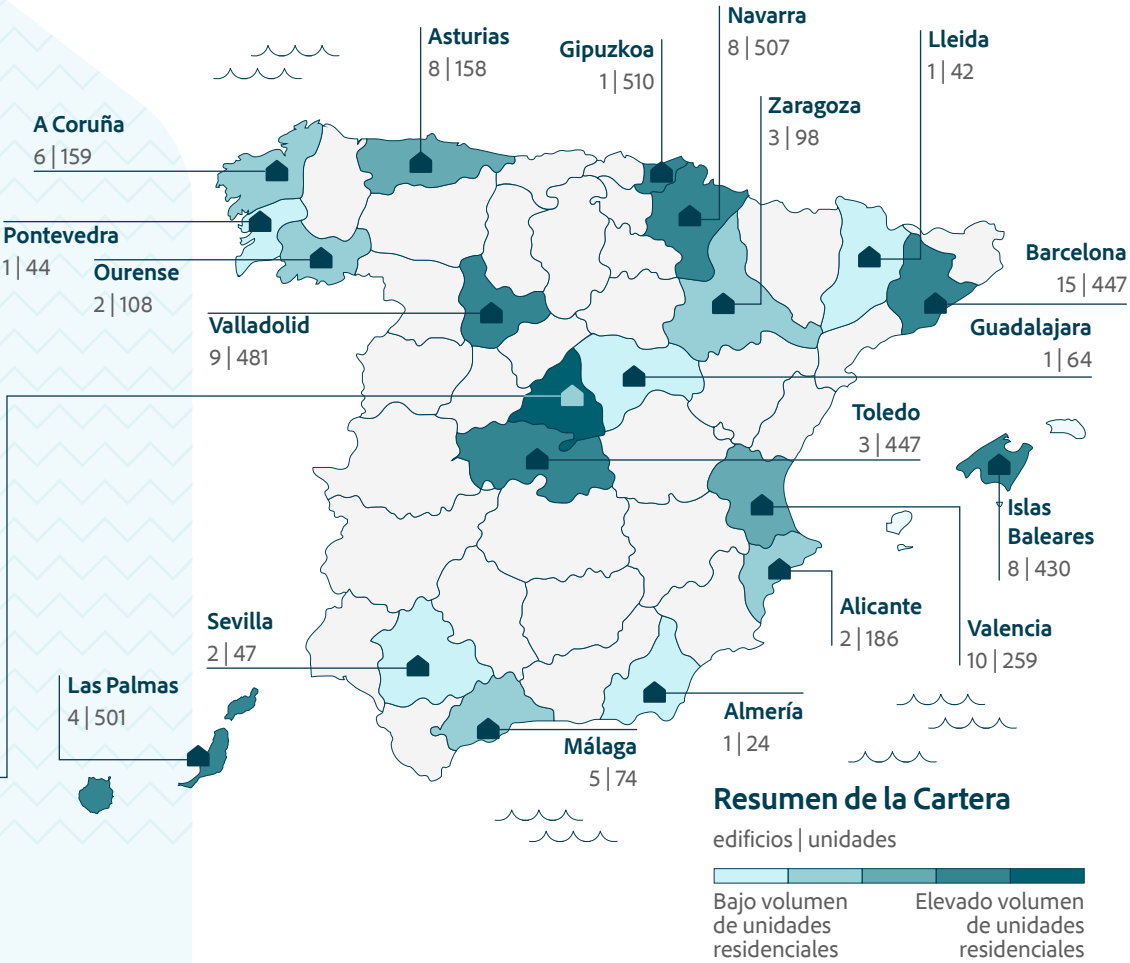
arrendamientos firmados en 2023 y 2024

>850

unidades residenciales totalmente renovadas en 2023 y 2024, y más de 6.800 en el período 2020-2024

13%

reducción del consumo energético lograda con medidas de eficiencia energética, en comparación con la base de referencia de 2022



Nuestro Negocio

Desde que me incorporé a Testa Homes en 2020, se han producido profundos cambios en el contexto macroeconómico en el que operamos. España se enfrenta a una escasez crónica de viviendas, la demanda sigue creciendo, generando un déficit significativo de hogares. Ello implica el aumento de la presión sobre nuestras ciudades y comunidades. Para hacer frente a este desequilibrio se requieren soluciones innovadoras y un esfuerzo de colaboración entre los sectores público y privado a fin de garantizar que los derechos de los propietarios y los inquilinos estén igualmente protegidos, y que se priorice e incentive la construcción de nuevas viviendas.

Hacia un futuro sostenible

Testa Homes, como el mayor proveedor de vivienda plurifamiliar en España, se esfuerza por ser el referente nacional de una plataforma de alquiler sostenible, basada en la innovación y que ofrece una gestión óptima de los edificios. Con esta ambición, pretendemos abordar los retos de la vivienda en España ofreciendo una solución institucionalizada en un mercado residencial en rápido desarrollo.

Creemos que la gestión profesionalizada de los alquileres beneficia a todos – en especial a los inquilinos – pues nos permite invertir de una forma que de otro modo no sería posible. En el centro

de todas nuestras actividades está el compromiso de crear mejores lugares para vivir. A través de renovaciones meditadas e inversiones estratégicas – como la mejora de las zonas comunes y la incorporación de elementos de sostenibilidad como los paneles solares fotovoltaicos– buscamos continuamente formas de mejorar nuestros edificios y la experiencia residencial, así como de reducir nuestro impacto medioambiental. Desde la creación de Testa Homes, hemos invertido más de 215 millones de euros en la renovación de espacios compartidos, la renovación de inmuebles y la implantación de mejoras significativas que los inquilinos pueden sentir cada día.

Invertir en la mejora de nuestros edificios es fundamental para el negocio de Testa Homes y para todo lo que hacemos. Dado nuestro tamaño y escala únicos, tenemos la oportunidad única de aportar un impacto positivo para las personas y el planeta tanto a nivel regional como nacional a través de nuestra inversión continua. A este respecto, 2024 fue un año crucial para nosotros, ya que se alcanzó un compromiso en el Comité de Dirección en torno a una estrategia de sostenibilidad clara y una hoja de ruta hacia nuestras futuras ambiciones, incluida la publicación del primer informe de sostenibilidad, que me complace presentar.

Sentar las bases de nuestro programa de sostenibilidad

En los últimos 18 meses, hemos sentado unas bases sólidas para nuestra estrategia de sostenibilidad. En nuestro primer análisis de materialidad, hemos

identificado impactos y prioridades clave, lo que ha dado lugar a un plan estratégico de sostenibilidad con nueve áreas de acción que se están aplicando en la actualidad. A fin de garantizar la responsabilidad y potenciar el progreso, también hemos establecido un marco de gobernanza claro.

La Unión Europea ha fijado el objetivo claro de reducir el consumo de energía, mejorar la eficiencia energética y alcanzar la neutralidad climática en 2050. Se trata de retos para el sector inmobiliario, que exigen un cambio sistémico en la forma en que se gestionan las compañías y los inmuebles. Por esta razón, hemos centrado nuestra estrategia de sostenibilidad en la transición a la energía verde, con especial atención a la adaptación al cambio climático y la reducción de las emisiones de carbono, además de garantizar la transparencia en la recogida de datos y el reporte de información.

Nuestra visión de la sostenibilidad

Aunque aún nos encontramos en las primeras fases de la ejecución de nuestro programa de sostenibilidad, nuestro trabajo inicial ha sentado las bases adecuadas y ha arrojado algunos resultados iniciales prometedores que destacamos a lo largo del informe. Ahora estamos ejecutando una hoja de ruta integral de acuerdo con los principios de sostenibilidad y con las prácticas de desarrollo sostenible, que repercutirá positivamente en las personas, el medio ambiente y la economía española. Esto es sólo el principio.

Quiero dar las gracias a nuestros empleados, colaboradores y partes interesadas por su inquebrantable apoyo y dedicación. El líder de una organización es tan bueno como el equipo con el que trabaja.

Juntos ayudaremos a Testa Homes a construir un modelo de vida sostenible que garantice un futuro mejor para nuestros inquilinos, nuestras comunidades y nuestro planeta.

Gracias por acompañarnos en este camino.

Atentamente,

Juan Pablo Vera
Consejero Delegado



Nuestros Logros en Sostenibilidad

Préstamo vinculado a la sostenibilidad

En 2023 se acordó el primer préstamo vinculado a la sostenibilidad fijando como objetivos para 2027¹:

-30% en emisiones de GEI² de alcance 1 y 2 en 17 edificios

-12,5% en emisiones de GEI de alcance 1 y 2 en 20 edificios



Evaluaciones de diligencia debida³

124 evaluaciones de sostenibilidad realizadas

171 auditorías medioambientales realizadas

¹ Los objetivos se basan en la electricidad consumida en las zonas comunes y el consumo de gas natural de las calderas centrales; los datos de 2022 son el punto de referencia verificado por Forvis Mazars Auditores, S.L.P. En la sección «Acción por el Clima» del informe figura información detallada sobre las emisiones de alcance 1 y 2

² Emisiones GEI significa emisiones de gases de efecto invernadero

³ Se realizaron para mejorar la eficiencia energética y evaluar los riesgos medioambientales de una muestra de nuestros edificios

⁴ Se refiere únicamente a la energía comprada por el propietario (alcance 2)

⁵ Según Red Eléctrica de España (REE), un hogar medio español consume 3.372 kWh/año

³ Testa Homes 2024 Informe de Sostenibilidad

Energías renovables y medidas de eficiencia energética

100%

de electricidad total adquirida a partir de fuentes de energía limpias⁴



4.270 paneles solares fotovoltaicos instalados en

63 edificios entre 2022-2024

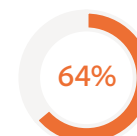
Premios



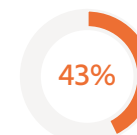
Como resultado de nuestra inversión en energía solar en toda nuestra cartera, en 2024 recibimos el premio a la «**Mejor operación inmobiliaria con mayor impacto ESG**» de Caixabank en el Congreso Inmobiliario «The District» de Barcelona.

Diversidad de género

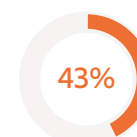
Las mujeres representan:



de nuestra plantilla interna total



de nuestro Comité de Dirección



de nuestro Consejo de Administración

Empleados y comunidades

81%

de participación en la Encuesta de Satisfacción de Empleados



Lanzamiento de la iniciativa social «Hogares con Corazón»

Zonas verdes en

135 edificios

Informe de Sostenibilidad



Primer Informe de Sostenibilidad de Testa Homes publicado en 2025

Nuestra estrategia de sostenibilidad es fundamental para el éxito de nuestro negocio

Mediante la ejecución de nuestra estrategia, pretendemos crear valor añadido para nuestros inversores, empleados, inquilinos y para las comunidades en las que operamos.

Estamos reforzando nuestro modelo de vivienda responsable, profundizando nuestro compromiso con la satisfacción de los inquilinos y empleados, e impulsando la transición a la energía verde. Todo ello en favor de una forma de vida sostenible.

Integramos la sostenibilidad en todas nuestras operaciones y en la supervisión de los edificios que gestionamos.



Nuestra Comunidad

- Salud y seguridad de los inquilinos
- Sólida cultura de co-creación conjunta: «Juntos»
- Satisfacción de los empleados y desarrollo profesional
- Diversidad e inclusión
- Soluciones para inquilinos vulnerables
- Comprender las necesidades de los inquilinos mediante encuestas de satisfacción
- Contribuir a las comunidades locales



Nuestro planeta

- Transición energética verde
- Edificios energéticamente eficientes
- Construir espacios resilientes al clima
- Movilidad verde
- Compromiso de los inquilinos y educación para una vida más sostenible



Nuestra Gobernanza

- Estructura de gobernanza de la sostenibilidad
- Ética y cumplimiento
- Gestión de datos e información de sostenibilidad
- Financiación sostenible
- Presencia en índices y ratings de sostenibilidad y cumplimiento de las normas internacionales sobre sostenibilidad

Calendario de Desarrollo

Fase 1:

Determinar los aspectos de sostenibilidad críticos

2021-2022

- Realizar un análisis de materialidad
- Identificar a las partes interesadas y establecer prioridades entre ellas
- Elaborar un mapa de riesgos y oportunidades de sostenibilidad
- Identificar las cuestiones de sostenibilidad más relevantes para Testa Homes y las partes interesadas
- Elaborar la primera Matriz de Materialidad de Testa Homes

FINALIZADA

Fase 2:

Definir la estrategia de sostenibilidad de Testa Homes

2023-2024

- Lanzar e implementar nuestro plan estratégico de sostenibilidad, que incluye 9 áreas de acción clave
- Definir acciones secundarias respecto a nuestra Comunidad, nuestro Planeta y nuestra Gobernanza
- Evaluar la situación, las prioridades y los progresos de cada acción secundaria
- Desarrollar sistemas de gestión de datos y realizar la primera recopilación de indicadores clave de sostenibilidad
- Empezar a supervisar los datos sobre determinadas cuestiones de sostenibilidad
- Comprometerse a reducir las emisiones de carbono

FINALIZADA

Fase 3:

Fijar objetivos de sostenibilidad, seguimiento e información

2024+

- Publicar el primer Informe de Sostenibilidad en el que se expone la estrategia de sostenibilidad
- Establecer indicadores clave estratégicos de sostenibilidad, incluidos objetivos a corto y largo plazo
- Compromisos permanentes para reducir las emisiones de carbono
- Determinar y aplicar los sistemas necesarios para medir, supervisar e informar sobre los resultados en materia de sostenibilidad
- Establecer un proceso para informar periódicamente de nuestros progresos
- Evaluar el riesgo climático – 3 edificios incluidos en el proyecto piloto

EN CURSO



Plan Estratégico de Sostenibilidad 2022-2024

Las conclusiones de nuestros análisis de materialidad¹ han constituido la base del Plan Estratégico de Sostenibilidad 2022-2024 de Testa Homes y de 9 áreas de acción en nuestros pilares de sostenibilidad:



COMUNIDAD

- 1 Compromiso y retención de los empleados**
- Promover y potenciar una cultura positiva en Testa Homes
 - Mejorar la satisfacción y retención de los empleados
 - Lanzar un plan de diversidad e inclusión

- 2 Inquilinos**
- Medir la satisfacción de los inquilinos
 - Promover acuerdos público-privados para inquilinos vulnerables
- 3 Proyectos comunitarios**
- Incrementar los programas en favor de la comunidad (p. ej., el programa «Hogares con Corazón»)
 - Fomentar actividades de voluntariado corporativo, como mercadillos benéficos y campañas de temporada

PLANETA

- 4 Resiliencia climática**
- Reducir la huella de carbono
 - Aplicar medidas de eficiencia energética
 - Ampliar la generación de energía renovable (solar fotovoltaica) en los edificios y fomentar la autosuficiencia
 - Aumentar la adquisición de energía verde
 - Fomentar la movilidad ecológica: puntos de recarga eléctrica, bicicletas
- 5 Certificaciones de sostenibilidad**
- Identificar los edificios clave para obtener certificaciones de edificio sostenible
 - Mejorar la calificación de los Certificados de Eficiencia Energética («CEE»)

- 6 Gestión y reporte de datos**
- Implementar una plataforma de gestión para supervisar y comunicar los KPIs de sostenibilidad

GOBERNANZA

- 7 Estructura de Gobernanza de la Sostenibilidad**
- Crear un Departamento de Sostenibilidad y una Comisión de Sostenibilidad
- 8 Ética y cumplimiento**
- Implantar y consolidar el Código de Conducta de Testa Homes
- 9 Transparencia e Informe de Gestión**
- Implementar un cuadro de indicadores de sostenibilidad
 - Informar anualmente a las partes interesadas sobre los avances en materia de sostenibilidad



Testa Homes por la Comunidad

Crear una cultura centrada en el concepto de «Juntos» y la sostenibilidad

Nuestros Inquilinos	8
Nuestras Comunidades	9
Nuestros Empleados	10
Nuestros Proveedores	12

En Testa Homes, nos comprometemos a fomentar una vida sostenible en los inquilinos de los inmuebles que gestionamos y en las comunidades en las que operamos. Damos vida a este compromiso a través del principio «Juntos». La palabra «Juntos» transmite unidad, cooperación y un propósito común.

Nuestro emblema de «los inquilinos y la comunidad en primer lugar» encarna este principio y es fundamental en nuestros esfuerzos de sostenibilidad. Alcanzar este objetivo requiere una fuerte implicación de las partes interesadas, por lo que trabajamos en estrecha colaboración con los inquilinos, empleados, comunidades y proveedores. Nuestros empleados actúan como embajadores del enfoque «Juntos», aplicando la cooperación y la colaboración para servir mejor a nuestros inquilinos.



Conde Orgaz, Madrid



Nuestro compromiso con la satisfacción continua de nuestros inquilinos, con la prestación de un gran servicio y con la oferta de viviendas seguras y de alta calidad.



Córdoba, Madrid

Nos esforzamos por ofrecer a los inquilinos viviendas de alta calidad, gestionadas profesionalmente y bien mantenidas. Mantenemos un diálogo fluido con los inquilinos a través de varios canales de comunicación para garantizar que sus expectativas se tienen en cuenta en nuestras decisiones empresariales. Se incluyen a este respecto:

- Portal web exclusivo para inquilinos
- Centro de atención telefónica
- Correos electrónicos informativos
- Encuesta de satisfacción de los inquilinos

Salud, seguridad y bienestar de los inquilinos

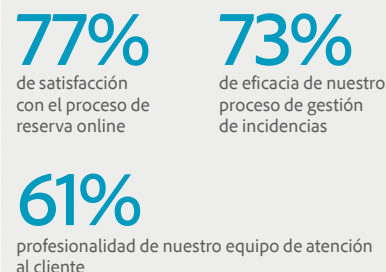
Siempre que es posible, mejoramos nuestros edificios con equipamientos de valor añadido (como piscinas, gimnasios, campos de fútbol, pistas de pádel, zonas verdes y parques infantiles) para crear una experiencia de vida cómoda que incremente el bienestar y la calidad de vida de los inquilinos. Tras la creación de Testa Homes en 2020, hemos invertido más de 215 millones de euros en capex¹, de los cuales aproximadamente 60 millones se destinaron a la mejora de las zonas comunes y más de 155 millones de euros a la renovación de viviendas hasta diciembre de 2024.

Encuesta de satisfacción de los inquilinos

A finales de 2023, realizamos una encuesta de satisfacción de los inquilinos

para identificar áreas de mejora. Se enviaron casi 4.500 cuestionarios a inquilinos de diversos inmuebles que gestionamos (lo que representa el 20% de nuestros inquilinos).

Los resultados de la encuesta fueron:



Sobre la base de los resultados de la encuesta, hemos adoptado las siguientes medidas:

Conserjería de seguridad digital

Como proyecto piloto en cinco inmuebles, hemos sustituido a los guardias de seguridad física por un sistema de seguridad digital. Mediante la instalación de múltiples cámaras, aumentamos la cobertura de seguridad de los inmuebles en una vigilancia de 24 horas que permite la supervisión remota continua de los inmuebles, la comunicación en tiempo real y la notificación de incidentes.

Centro de atención telefónica

Hemos introducido un centro de llamadas interno que centraliza el registro de las incidencias notificadas por los inquilinos por teléfono o a través del portal del inquilino



mediante un sistema consolidado, lo que ha permitido resolver más rápidamente las incidencias sufridas por los inquilinos. A fin de mejorar continuamente la experiencia de nuestros inquilinos, nos proponemos ampliar esta iniciativa y centralizar todo el proceso de gestión de incidencias.

Inquilinos vulnerables

En Testa Homes somos sensibles a la situación económica de nuestros inquilinos. Tenemos la política de revisar individualmente la situación financiera de los inquilinos y disponemos de medidas de apoyo para quienes sufren dificultades económicas. En marzo de 2021 creamos el Comité de Casos Vulnerables, que se encarga de identificar y gestionar los casos de vulnerabilidad entre los inquilinos, así como de buscar posibles soluciones para los casos seleccionados. Dado que la situación de cada residente es única, nuestro protocolo consiste en examinar cada caso individualmente. Entre las soluciones que ofrecemos están los planes de pago personalizados.

¹ Inversión capex efectuada en toda la cartera a 31/12/2024 pero excluyendo cualquier inversión capex correspondiente a edificios vendidos antes del 31/12/2024.



Repercusión positiva en nuestras comunidades

Testa Homes tiene el compromiso de ayudar a crear comunidades diversas y prósperas en los inmuebles que gestionamos, y de producir un impacto social positivo mediante iniciativas comunitarias y alianzas que beneficien a los más necesitados. Nuestros empleados contribuyen mediante el voluntariado y la colaboración con organizaciones benéficas, fundaciones y asociaciones de ayuda locales.

Caso de Estudio

Iniciativa: Hogares con Corazón

En 2023, colaboramos con Cruz Roja en Cataluña, la organización designada por el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migración, para proporcionar alojamiento temporal subvencionado por el gobierno a familias ucranianas desplazadas que necesitan ayuda humanitaria. Mediante nuestra iniciativa Hogares con Corazón, Testa Homes ofrece a estas familias, muchas de ellas en situación de vulnerabilidad,

nuevas oportunidades mediante contratos de alquiler de un año que les ayudan a cubrir sus necesidades básicas. En el primer año, en colaboración con Cruz Roja, ofrecimos contratos de alquiler a cinco familias de Barcelona. Con la intención de dar continuidad al programa, evaluaremos más oportunidades para ofrecer ayudas a la vivienda en otras ciudades de España.



Colaboraciones con entidades e iniciativas benéficas

Entre 2022 y 2024, hemos realizado donaciones benéficas a varias ONG:

Fundación «De Familia a Familia»



- Recaudación de 3.000 € en contribuciones de los empleados y equipos informáticos donados
- Desde 2022, recogida y donación de ropa, alimentos, juguetes infantiles, artículos de higiene y alimentos básicos como parte de la Campaña de Navidad

Fundación Juan XXIII



Compañía del Salvador

(Colegio Mater Salvatoris)



IES Vallecas-Palomeras

(Instituto de educación secundaria)



- Donación del 70% del mobiliario de oficina disponible tras el traslado de Testa Homes a la nueva sede

Aportaciones económicas a ONG

- Más de 33.000€ donados entre 2022 y 2024
- 12.000€ donados a organizaciones sin ánimo de lucro que dieron apoyo a la población durante las inundaciones de Valencia de octubre de 2024: World Central Kitchen, Cáritas y Cruz Roja



«Juntos» forma parte de nuestra cultura y de todo lo que hacemos



Nuestros Valores

En el marco del desarrollo de nuestra filosofía «Juntos», hemos puesto en marcha una nueva visión, declaración de misión y sistema de valores de la compañía.

Búsqueda de la excelencia

Nos esforzamos por ser los mejores en lo que hacemos

Innovación

Actuamos con mentalidad emprendedora y evolucionamos continuamente para generar nuevas oportunidades y encontrar formas de perfeccionar nuestras actividades

Orientación al cliente

Nos centramos en lograr la satisfacción de nuestros inquilinos y mejorar continuamente su experiencia

Responsabilidad

Actuamos con el máximo grado de integridad y rendimos cuentas, reforzando así la confianza de las partes interesadas

«Juntos» (Espíritu de Equipo)

Formamos equipos diversos que colaboran para crear soluciones y ejecutar las mejores ideas

Resultados

Nos esforzamos por conseguir resultados y ser la mejor plataforma de su clase en el sector de la vivienda

Nuestros empleados se adhieren a estos valores para prestar el mejor servicio posible a los inquilinos y a nuestras comunidades.

Transformar nuestra Cultura

Nuestra nueva cultura, que hemos bautizado como «YOU», se ha diseñado para integrar y fortalecer nuestros valores entre nuestro personal. La nueva cultura, que incorpora el concepto «Juntos», se definió sobre la base de encuestas, grupos de discusión internos y reuniones interfuncionales. Con objeto de reforzar la implantación e integración de nuestra identidad y nueva cultura, nos aseguramos de que las nuevas oficinas estuvieran configuradas como una superficie abierta para fomentar la colaboración, la satisfacción y el compromiso de los empleados.

Formación y desarrollo

Para integrar la nueva cultura en nuestro ecosistema, todos los empleados reciben formación presencial y online sobre aspectos clave de nuestro negocio, así como sobre ciberseguridad, protección de datos, salud y seguridad laboral e igualdad. Hemos creado asimismo Testa Homes University, un programa de formación continua que presta apoyo a los empleados en aprendizaje y autodesarrollo continuos. Asimismo, hemos lanzado Testa Homes Tours, una iniciativa que anima a los empleados a visitar y explorar los inmuebles gestionados por Testa Homes, ofreciéndoles un conocimiento más profundo de la compañía y valiosas perspectivas del sector de la vivienda.





Encuesta de satisfacción de los empleados

Realizamos una encuesta bienal para medir la satisfacción de los empleados. En la última encuesta de 2023, la puntuación global de satisfacción fue del 69% y la participación total del 81%. Las respuestas a la encuesta identificaron los siguientes puntos fuertes: (1) nuestras oficinas y el entorno de trabajo, (2) el poder y la autonomía de los empleados en la toma de decisiones, (3) la información sobre el rendimiento que se proporciona a los empleados, y (4) la flexibilidad. Los empleados reconocen que los cambios culturales son cruciales para mejorar la comunicación interna, la retroalimentación y las relaciones interpersonales, y se enorgullecen de trabajar en una organización comprometida con la mejora continua. Estos resultados nos han ayudado a definir un plan de acción para seguir aumentando la satisfacción de los empleados, que incluye:

- Creación de vídeos de formación adicionales y cursos presenciales para reforzar y consolidar nuestra cultura «YOU».
- Lanzamiento de un Programa de Desarrollo Interno a fin de identificar talentos en los mandos intermedios, apoyando su crecimiento y desarrollo continuos.

- Diseño y puesta en marcha de un programa de incorporación a Testa Homes para integrar sin problemas a los nuevos empleados
- Creación de una Academia Digital a través de la Universidad Testa Homes para dotar a los empleados de las herramientas necesarias para prosperar en la era digital actual y futura

Nuestra próxima encuesta de satisfacción de los empleados tendrá lugar en 2025.

Fomentar la Diversidad y la Inclusión

Tenemos el compromiso de crear un entorno de trabajo inclusivo y diverso en el que todos los empleados tengan la oportunidad de desarrollar su pleno potencial. En el marco de nuestro Plan de Igualdad elaborado en 2022, hacemos seguimiento de los avances en materia de diversidad basándonos en determinadas características (género, diversidad generacional).

Aplicamos un planteamiento de tolerancia cero frente a la discriminación; el acoso a los empleados no se acepta en ningún caso. Disponemos de un Código de Conducta que todos los empleados deben cumplir, así como de una Política de Igualdad, bajo la supervisión de la Comisión de Igualdad. El 100% de nuestros empleados ha realizado un curso de formación interna sobre diversidad.

Promover la Igualdad

Una plantilla diversa aporta una mayor variedad de ideas y perspectivas, lo que conduce a una mejor toma de decisiones y a una mayor innovación. La diversidad generacional en la compañía también contribuye a crear una cultura enriquecedora. Reconocemos que cada generación tiene fortalezas, perspectivas y experiencias únicas que aportar a la compañía, y estamos trabajando para atraer talentos más jóvenes a la compañía.

Teniendo en cuenta la gran atención que prestamos a la mejora continua, alcanzar la igualdad de género es una parte fundamental de las actividades de Testa Homes, y nuestros avances en esta área nos sitúan como líderes en el mercado español.

Promover la Salud y el Bienestar

La salud y el bienestar de nuestros empleados son cruciales para el éxito de la compañía. Promovemos un equilibrio saludable entre la vida laboral y personal ofreciendo horarios flexibles y seguros de vida y de enfermedad, así como fruta en la cafetería para una dieta equilibrada y fomentando la participación deportiva a través de nuestra iniciativa Testa Homes Sports. Con el fin de promover el bienestar económico de los trabajadores, colaboramos con una compañía externa para ofrecer un «club de ahorro» con descuentos en diversos productos y servicios, incluyendo tarifas corporativas en los electrodomésticos de nuestros proveedores.

Diversidad de género y generacional (2024)

Total empleados

Género	2024
Mujeres	64%
Hombres	36%



Edad	2024
<30	7%
30–45	53%
>45	42%



Comité de Dirección

Género	2024
Mujeres	43%
Hombres	57%



Consejo de Administración

Género	2024
Mujeres	43%
Hombres	57%





Trabajar con proveedores que comparten nuestros valores es fundamental para nuestro negocio y para nosotros.



Los Olivos – Conde Orgaz, Madrid

Nuestra Política de Compras establece los criterios de selección de proveedores, lo que nos permite optimizar las relaciones y minimizar los riesgos potenciales. Esto se traduce en mejores precios, un servicio prioritario y una mayor innovación.

La sostenibilidad es uno de los criterios que se tienen en cuenta en los procesos

de licitación de proveedores. Valoramos y recompensamos a los proveedores que se comprometen a obtener certificaciones y distinciones externas en materia de sostenibilidad.

Nuestros mayores proveedores (que en conjunto representan el 80% del gasto total) deben demostrar un firme

compromiso con la ética empresarial y los principios de responsabilidad y transparencia. Tenemos asimismo el compromiso de colaborar con los proveedores locales y crear valor económico en las comunidades en las que operamos. En 2024, más del 90% de nuestro volumen de compras procedía de proveedores locales.

Caso de Estudio

Implantación de un sistema de cerraduras electrónicas

Desde 2022, trabajamos con un proveedor de sistemas de cerraduras inteligentes para instalar cerraduras electrónicas en todos nuestros inmuebles. Este sistema mejora tanto la seguridad como la comodidad al sustituir las llaves físicas tradicionales por otras cifradas digitalmente. Las ventajas son:

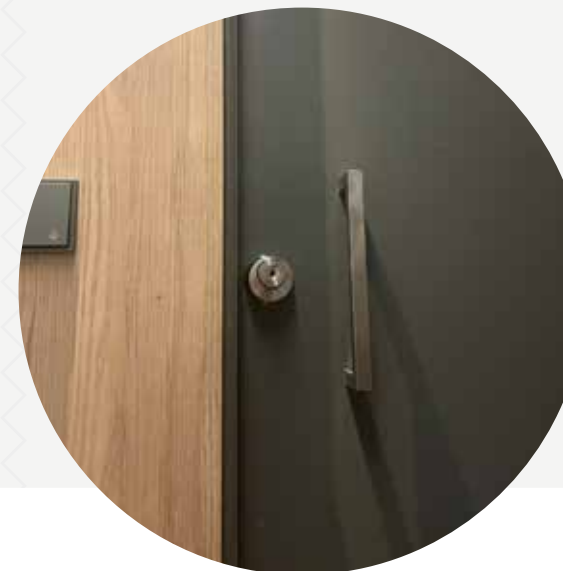
- **Mayor seguridad:** Las llaves digitales son difíciles de reproducir, lo que reduce el riesgo de accesos no autorizados.
- **Sostenibilidad:** Elimina la necesidad de sustituir cerraduras y llaves físicas, lo que ayuda a reducir los residuos y la huella de carbono de Testa Homes.
- **Eficiencia en costes:** Reduce los gastos correspondientes a

la sustitución de cerraduras y la gestión de llaves.

- **Eficiencia operativa:** Las llaves pueden reprogramarse rápidamente cuando se muda un nuevo residente
- **Mejora de la experiencia de los inquilinos:** Minimiza los tiempos de espera de los inquilinos que se quedan fuera de sus viviendas

El sistema y el proveedor fueron seleccionados porque se ajustan a los criterios de selección de proveedores de Testa Homes y a su compromiso con la sostenibilidad. Diseñado teniendo en cuenta los principios de la economía circular, el sistema opera con neutralidad de carbono y es totalmente reciclable. Desde 2022, hemos instalado más de 4.000 cerraduras electrónicas en viviendas y más de 1.000 en zonas

comunes, cubriendo 60 inmuebles y más de 5.000 viviendas. Mediante esta iniciativa, Testa Homes ha evitado la sustitución de cerraduras en 1.800 cambios de inquilinos, lo que ha supuesto un ahorro de 280.000 € al reducir los costes de los servicios de cerrajería.





Testa Homes por el Planeta

Construir un futuro más sostenible

Acción por el Clima	14
Edificios Sostenibles	16

En Testa Homes reconocemos la urgente necesidad de abordar los impactos vinculados al cambio climático. Apoyamos el objetivo a largo plazo de España de alcanzar la neutralidad en carbono en 2050, que incluye una reducción del 90% de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) (respecto a los niveles de 1990) y la transición hacia las energías renovables. Nuestro enfoque hace hincapié tanto en la adaptación como en la transición, ya que adaptamos los inmuebles que gestionamos para garantizar un futuro más sostenible.

Para evaluar mejor nuestro impacto medioambiental, contratamos a un consultor externo para que realizara evaluaciones exhaustivas de sostenibilidad en toda nuestra cartera. Este

proceso incluyó 124 informes de diligencia debida en materia de sostenibilidad y 171 auditorías de diligencia debida en materia de medio ambiente. Mediante estas evaluaciones se identificaron las tecnologías relevantes y los costes correspondientes para mejorar la certificación energética de cada activo, así como las oportunidades de incrementar la eficiencia energética y mitigar los riesgos medioambientales. Los conocimientos obtenidos de estas evaluaciones orientarán la estrategia de descarbonización de Testa Homes, contribuyendo a garantizar el cumplimiento de la normativa, reduciendo los costes energéticos para los inquilinos y disminuyendo la huella de carbono global de nuestra cartera.



Alcorcón, Madrid



Descarbonizar nuestro negocio

Como resultado del análisis de materialidad,¹ hemos identificado que la energía y las emisiones son las cuestiones medioambientales de mayor relevancia para Testa Homes. A fin de solucionarlo, hemos empezado a desarrollar una metodología para calcular la huella de carbono de Testa Homes, tomando como referencia estándares internacionales como el Protocolo de Gases de Efecto Invernadero.



Vallecas, Madrid

Alcance 1 (emisiones directas)

Proceden de los edificios gestionados por Testa Homes e incluyen las emisiones de gas natural de las calderas centrales. En 2024, las emisiones de alcance 1 de los edificios en propiedad al 100% se redujeron en un 20% con respecto a la base de referencia de 2022, gracias principalmente a una disminución del consumo de gas natural. Esta reducción se debió a mejoras en la eficiencia energética, incluida la instalación de nuevos sistemas de calefacción, trabajos de mantenimiento para mejorar la eficiencia de los equipos y un menor consumo por parte de los inquilinos.

Alcance 2 (emisiones indirectas)

Son las emisiones procedentes de la generación de electricidad adquirida y consumida por los edificios gestionados por Testa Homes. Incluyen las emisiones derivadas del consumo de electricidad en las zonas comunes de nuestros inmuebles. En 2024, las emisiones de alcance 2 de los edificios en propiedad al 100% se redujeron en un 38% en comparación con la base de referencia de 2022, gracias a la aplicación de medidas de eficiencia energética como la iluminación LED y los sensores de movimiento. Además, las energías renovables representan una parte cada vez mayor del mix energético en España, lo que impulsa aún más la reducción.

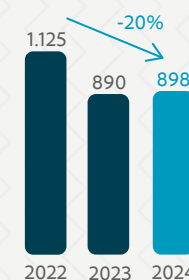
Emisiones de alcance 3

Se refieren a otras emisiones indirectas de carbono que se producen más allá de nuestras actividades y dentro de nuestra cadena de valor. Actualmente, Testa Homes no informa sobre las emisiones de alcance 3, ya para ello sería necesario que los inquilinos facilitasen datos sobre el consumo de gas y electricidad en sus hogares. Sin embargo, en virtud de nuestro acuerdo sobre energías renovables con Repsol, el 30% de

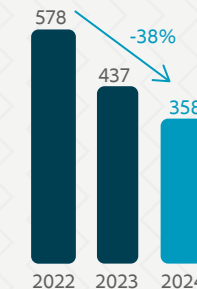
nuestros inquilinos ya han empezado a utilizar electricidad verde como parte de su mix energético. De cara al futuro, nuestro plan de transición energética implica informar sobre toda la cadena de valor de la compañía y, con el tiempo, pretendemos aumentar la cobertura de datos de emisiones de alcance 3. A ello contribuirá nuestra nueva plataforma de gestión de datos, que nos permitirá recopilar datos energéticos de nuestros inquilinos.

Datos sobre emisiones de carbono (alcances 1 y 2) de los edificios gestionados por Testa Homes (en propiedad al 100%)

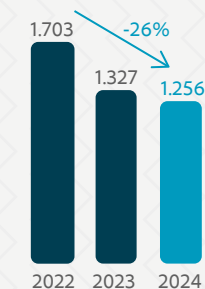
Emisiones directas de GEI* (Alcance 1) (tCO₂e)



Emisiones indirectas de GEI* (Alcance 2 – Enfoque basado en la localización) (tCO₂e)



Emisiones totales de GEI* (Alcances 1 + 2 – Enfoque basado en la localización) (tCO₂e)



* GEI = Gases de Efecto Invernadero



Caso de Estudio

Financiación sostenible – Préstamo de Fidere vinculado a la sostenibilidad

Como parte de la refinanciación habitual, en 2023, Fidere estructuró sus instrumentos de deuda como un Préstamo Vinculado a la Sostenibilidad



Este tipo de financiación vincula las condiciones del préstamo a los resultados en materia de sostenibilidad, incentivando el avance en los indicadores clave de rendimiento durante la vigencia del préstamo. Este tipo de instrumentos refuerza nuestro compromiso de transparencia y rendición de cuentas con nuestros prestamistas.

Los objetivos de descarbonización se fijaron sobre la base de una evaluación de materialidad¹ que identificó el cambio climático y la transición energética como máximas prioridades. Se establecieron dos indicadores clave de resultados, el primero con el objetivo de reducir en un 30% las emisiones de GEI de alcance 1 y 2 en 17 edificios, y el

segundo con el objetivo de reducir en un 12,5% las emisiones de alcance 1 y 2 en otro conjunto de 20 edificios.

Estos objetivos, que deben cumplirse en 2027, se basan en 2022 como punto de referencia verificado por Mazars Auditores, S.L.P, y abarcan la electricidad en zonas comunes y el consumo de gas natural de las calderas centrales. En el primer año, Fidere logró una reducción del 26% de las emisiones de carbono de los edificios en propiedad al 100%, gracias a medidas de eficiencia energética y a la reducción del uso de gas natural (para más detalles, véase la sección «Edificios sostenibles»).

Cumplimiento de Fidere en el año 1

Objetivo de reducción de carbono	Objetivo año 5 – 2027	Objetivo año 1 – 2023	Resultado (verificado) – 2023	Objetivo año 2 – 2024
Objetivo nº 1 (17 edificios)	-30%	-8%	-26%	-12%
Objetivo nº 2 (20 edificios) ²	-12,5%	NA	NA	-8%

¹ Análisis/matriz de materialidad respaldado por un asesor externo.

² Período de pruebas aplicable únicamente a partir de 2024.



Promover la eficiencia energética



En Testa Homes hemos invertido en soluciones técnicas para mejorar la eficiencia energética de los inmuebles que gestionamos y siempre buscamos formas de reducir aún más el consumo de energía.

Nos cercioramos de que todas las inversiones en adaptaciones y mejoras se realicen aplicando las mejores prácticas y tecnologías sostenibles.

Consumo de Energía

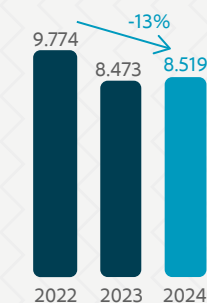
Hemos puesto en marcha iniciativas relativas a la transición de los edificios que gestionamos hacia un futuro con bajas emisiones de carbono. Entre ellas, cabe citar desde la instalación de paneles solares fotovoltaicos hasta sustituir las calderas de gas natural por bombas de calor de aerotermia. Como resultado, el consumo energético total de la cartera se redujo en un 13% (4.517 GJ) entre 2022 y 2024.

En la sección siguiente se ofrecen más detalles sobre estas medidas.



Consumo energético de Testa Homes

Consumo de energía¹
(‘000 kWh)





Medidas de eficiencia energética

Iluminación LED

La iluminación LED eficiente energéticamente contribuye significativamente a la reducción de nuestro consumo de energía y se está instalando en toda la cartera que gestionamos, tanto en las zonas comunes como en el interior de las viviendas. Estimamos que la iluminación LED es entre un 35% y un 40% más eficiente energéticamente que la incandescente, lo que contribuye a reducir las emisiones de carbono y los costes energéticos de los inquilinos. Tenemos previsto seguir instalando iluminación LED en todos nuestros edificios.

Iluminación LED en los edificios gestionados por Testa Homes

N.º edificios	2022	2023	2024
Iluminación LED instalada	19	62	69
Iluminación LED instalada (% edificios gestionados)	9%	28%	32%

Calderas de aerotermia

Hemos instalado nueve calderas de aerotermia para agua caliente sanitaria en determinados edificios, en sustitución de las calderas de gas natural. Estas calderas hiper-eficientes reducen el consumo de gas natural y calientan el mismo volumen de agua con menos energía eléctrica. Estamos evaluando la viabilidad técnica de la instalación de estas calderas en un mayor número edificios e informaremos al respecto en el futuro.

Paneles solares

La abundancia de horas de sol en España y la disponibilidad de espacio en los tejados de nuestros edificios hacen que la instalación de paneles solares sea una medida de sostenibilidad muy viable para reducir las emisiones derivadas del consumo de electricidad. En 2024, evitamos la emisión de 84 toneladas de carbono (tCO2e), gracias a la electricidad suministrada por los paneles fotovoltaicos.

Proyectos de generación de energía renovable

Resultados del proyecto	Unidad	2022	2023 (acumulado)	2024 (acumulado)
Producción de energía prevista (estimación basada en la plena integración y utilización de los paneles solares fotovoltaicos)	kWh/año	236.438	2.366.771	3.324.430
Potencia máxima instalada	kW	163	1.526	2.152
Total de edificios con paneles solares fotovoltaicos instalados	N.º	8	50	63
Producción actual de electricidad in situ (paneles solares fotovoltaicos edificios)	kWh	N/A	33.413	843.569
Edificios totales con energía renovable para agua caliente doméstica (ACD) – calderas de aerotermia y paneles solares térmicos	N.º	72	72	72

En los dos últimos años hemos instalado 4.270 paneles solares fotovoltaicos, equivalentes a un campo solar de más de 9.000 metros cuadrados, que producen 3.324 GWh de energía al año, suficiente para abastecer a más de 10.000 hogares durante un año. Seguiremos analizando la viabilidad técnica de instalar paneles fotovoltaicos en otros edificios para contribuir a reducir aún más las emisiones de carbono.





Caso de Estudio

Adquisición de electricidad 100% renovable para los inquilinos

A finales de 2021, firmamos un acuerdo con el proveedor global de energía Repsol para suministrar energía renovable a las zonas comunes y ofrecer a los inquilinos la opción de adquirir electricidad de fuentes 100% renovables.

En diciembre de 2024, casi 7.000 inquilinos han contratado servicios con este proveedor. Esta alianza ofrece a los inquilinos mejores precios de la energía, les ayuda a reducir su huella de carbono y nos permite apoyar a los inquilinos y a las comunidades en la construcción de un futuro más sostenible. Tras el éxito obtenido, el acuerdo se amplió para incluir el consumo eléctrico en las zonas comunes de nuestros edificios, como aparcamientos, jardines, accesos y ascensores. Nuestro próximo paso será proponer la compra de energía verde para las zonas comunes de los edificios en propiedad al 80% o más y que están sujetos al régimen de comunidad de propietarios (CP).¹



Movilidad verde

Muchos de los edificios que gestionamos están situados en centros urbanos con buenas conexiones de transporte público; por ejemplo, el 94% está a menos de 500 metros a pie de una parada de metro, tren o autobús. Además, Testa Homes tiene intención de ofrecer soluciones para la recarga de vehículos eléctricos (VE) y aparcamiento de bicicletas en apoyo de

la movilidad sostenible en las ciudades. El 19% de los edificios de nuestra cartera tienen al menos un punto de recarga para vehículos eléctricos y el 17% tienen aparcamiento para bicicletas. Seguiremos incrementando las opciones de movilidad verde a disposición de los inquilinos para apoyar nuestras aspiraciones en materia de descarbonización.

Elementos de movilidad verde en los edificios gestionados por Testa Homes

Instalación de elementos de movilidad verde	2022	2023 (acumulado)	2024 (acumulado)
Puntos de recarga de VE (total instalados)	15	36	61
Edificios con puntos de recarga de VE (edificios totales)	15	25	41
Edificios con aparcamiento de bicicletas (edificios totales)	37	37	37



¹ «CP» significa Comunidad de Propietarios. Es la entidad jurídica que representa a todos los propietarios de un activo residencial. Se regula por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Las responsabilidades de la CP incluyen, entre otras, (i) la aprobación de los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación en las zonas comunes, ya sean ordinarias o extraordinarias; (ii) la aprobación o modificación de los estatutos; y (iii) el establecimiento de un reglamento interno. Las decisiones se aprueban en las juntas de propietarios, en las que cada propietario tiene derecho a votar, y cada voto se pondera en función de la cuota del propietario en el activo residencial. Las mayorías requeridas para la aprobación de cada tipo de asunto varían en función del tipo de acuerdo, según lo previsto en la Ley (por ejemplo, para construir una piscina se necesita el voto de 3/5 de los propietarios)



Gobernanza de Testa Homes

Integrar la sostenibilidad en todas nuestras actividades

Gobernanza y Estructura	20
Rendición de cuentas sobre sostenibilidad	22

Nuestra Estrategia de Sostenibilidad está propiciando la transformación de nuestra compañía y contribuyendo a integrar la sostenibilidad en nuestra cultura. Nuestro enfoque de la gobernanza se inspira en el concepto de «Juntos», lo que implica colaborar para entender en profundidad nuestro negocio y realizar decisiones informadas para operar con éxito y de forma sostenible. Seremos transparentes en nuestra actuación, midiendo nuestros avances con criterios bien definidos y comunicando los resultados de forma clara y periódica a todas las partes interesadas.

La ambición de mantener las normas éticas más estrictas es esencial para cumplir con nuestros principios y resulta fundamental para garantizar que seguimos siendo un socio de confianza de las partes interesadas y un referente de las mejores prácticas. Estas normas rigen la conducta de nuestros directores, gerentes y empleados, así como nuestra forma de actuar frente a terceros. También son esenciales para llevar a cabo una evaluación transparente de nuestros avances en sostenibilidad y garantizar que las normas de sostenibilidad arraiguen en nuestra compañía a largo plazo.





Testa Homes cuenta con un sistema de gobernanza sólido, integrando la sostenibilidad en toda la organización a fin de avanzar en nuestros objetivos de sostenibilidad.



Villanueva de la Cañada, Madrid

La estructura de Testa Homes está diseñada para alcanzar los más altos niveles de gobernanza. La compañía está liderada por el Consejero Delegado y el órgano de gobierno es la junta general de accionistas, que se convoca al menos una vez al año. Nuestro órgano de gobierno consta de un

Consejo de Administración, responsable de representar a la compañía, y un Comité de Dirección, que supervisa las operaciones cotidianas. Además, contamos con varias comisiones y órganos que contribuyen a garantizar la transparencia, la eficacia y la representación de las partes interesadas.

Estas comisiones son:

Comisiones de Testa Homes

Comisión	Función	Número de miembros
Consejo de Administración	Responsable de supervisar la gestión de la compañía y revisar la viabilidad de las estrategias de Testa Homes.	7
Comité de Dirección	Junto con el Consejo de Administración, garantiza la viabilidad de las estrategias de Testa Homes. Sus responsabilidades incluyen el análisis y la aprobación de las decisiones empresariales, financieras y comerciales fundamentales.	7
Comisión de Cumplimiento	Responsable de garantizar el cumplimiento de nuestro Código de Conducta y de las políticas corporativas.	4
Comisión de Sostenibilidad	Incluye a miembros del Comité de Dirección que participan en proyectos y decisiones transversales sobre sostenibilidad.	7
Comisión de Casos Vulnerables	Se reúne con frecuencia para analizar los casos vulnerables de la cartera y encontrar soluciones.	7
Comisión Digital	Incluye a miembros del Comité de Dirección para el seguimiento de nuestro Plan de Transformación Digital	7
Comité de empresa	Se reúne mensualmente para promover el diálogo continuo entre los representantes de los trabajadores y el departamento de RR.HH	7
Comisión de personal y gastos de venta, generales y administrativos (SG&A)	Incluye a los miembros del Comité de Dirección con el fin de hacer seguimiento de los objetivos trimestrales en materia de personal y los KPIs de los gastos de venta, generales y administrativos (SG&A), y establecer planes de acción correctora.	5
Comisión de Compras	Comisión multidisciplinar responsable de aprobar las compras y garantizar procesos de licitación eficientes y transparentes.	5

Código de Conducta

Nuestras comisiones y estructura directiva se encargan de velar por el Código de Conducta, que garantiza el cumplimiento de nuestros valores de responsabilidad, transparencia y honradez. El Código incorpora los principios éticos más elevados y está supervisado por la Comisión del Código de Conducta, dirigida por el Consejero Delegado. Cuando publicamos el nuevo Código de Conducta y las políticas en diciembre de 2023, Testa Homes informó a los empleados y puso los documentos a su disposición en la intranet de la compañía.

Políticas corporativas

Para hacer cumplir nuestro Código de Conducta y fijar expectativas claras para nuestros empleados, hemos formulado las siguientes políticas corporativas:

- Política de lucha contra la corrupción y el fraude
- Política sobre conflictos de intereses
- Manual de prevención de riesgos penales
- Manual de prevención del blanqueo de capitales
- Política del sistema de seguridad de la información
- Procedimiento del sistema de seguridad de la información
- Política general de privacidad
- Plan de Igualdad de Género
- Política de prevención de riesgos laborales
- Protocolo contra el acoso
- Protocolo de gestión de compras

Denuncia de irregularidades

Ofrecemos a todas las partes interesadas canales para denunciar cualquier conducta que pueda ser ilegal, inapropiada o contraria a las buenas prácticas del mercado. A finales de 2023, establecimos un Sistema de Información Interna (SII) para proteger a las personas que, en el ámbito laboral o profesional, detecten infracciones penales o administrativas graves que deban ser denunciadas. La Comisión del Código de Conducta gestiona este sistema interno de información.

Tres Cantos, Madrid





Cumplir las normas más estrictas de sostenibilidad, transparencia, control y supervisión y gestión de datos



Ciudad Lineal, Madrid

Información sobre sostenibilidad

Con el presente informe, Testa Homes difunde públicamente por primera vez datos sobre sostenibilidad, lo cual es un elemento decisivo para reforzar la rendición de cuentas ante las partes interesadas. El período sobre el que se informa son los años naturales 2022-2024 (del 1 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2024). Al compartir los avances mediante este documento, demostramos nuestro compromiso con los principios de transparencia, apertura y claridad. Con objeto de garantizar la mejora continua y llevar un estricto control y supervisión, nos comprometemos a publicar periódicamente los avances de nuestra Estrategia de Sostenibilidad.

Ámbito de los datos

Como parte de nuestros esfuerzos por controlar el impacto medioambiental, Testa Homes ha establecido una

plataforma de gestión de datos de sostenibilidad. Esta herramienta de información interna permite a nuestros equipos técnicos y energéticos hacer un seguimiento del consumo de energía en toda la cartera y evaluar la eficacia de las mejoras de eficiencia energética con vistas a alcanzar los objetivos de reducción de emisiones. La plataforma también contribuirá a colmar las lagunas de datos sobre las emisiones de alcance 3, en favor de nuestro objetivo más general de reducir el impacto en el planeta.

El ámbito actual de los datos de consumo de energía (electricidad y gas natural) corresponde a inmuebles en propiedad al 100% y refleja el consumo sólo en las zonas comunes. Esta cifra representa el 32% de nuestra cartera total. En el próximo informe de sostenibilidad, también recopilaremos datos sobre el consumo de energía de los edificios en propiedad al 80-99% (siempre que se reciba la aprobación de las comunidades de propietarios pertinentes).



De este modo se cubrirá un 26% adicional de nuestra cartera total, con lo que el ámbito total de los datos de consumo de energía ascenderá al 57%. Además, hemos empezado a recopilar datos sobre el consumo de agua en las zonas comunes, empezando por los edificios en propiedad al 100%. Al acceder a los datos operativos de los edificios, podemos identificar oportunidades de mejora y garantizar un rendimiento óptimo.

Cuadro de indicadores de sostenibilidad

Este cuadro es una recopilación de indicadores para la gestión, control y supervisión de los factores de sostenibilidad y para informar a las partes interesadas, incluidos inversores, agencias de calificación y organismos de información. Es un documento vivo al que añadimos nuevos indicadores cuando es necesario. Estos indicadores se incluyen en el presente informe de sostenibilidad y en el Apéndice.

Protección de datos

Testa Homes cumple proactivamente la normativa de protección de los datos personales y la privacidad, incluido el Reglamento RGPD. Disponemos de un conjunto de políticas y procedimientos para mantener los más altos estándares de gestión de datos, protección y ciberseguridad. Incluyen la Política de Protección de Datos, Política del Sistema de Seguridad de la Información y Procedimiento del Sistema de Seguridad de la Información.

Nuestro primer Informe de Sostenibilidad es sólo el principio

El año 2024 fue un año crucial para Testa Homes, pues empezamos a desarrollar nuestra Estrategia de Sostenibilidad. En los dos últimos años, hemos supervisado los principales KPIs a través de nuestra plataforma de consumo energético, hemos identificado las cuestiones más importantes para nuestra compañía y hemos empezado a adaptarnos a las normas GRI y EPRA. Nuestras prioridades para el 2025 y 2026 se centrarán en seguir integrando y ampliando las prácticas sostenibles descritas en este informe.

Testa Homes se compromete a desempeñar su papel para hacer frente al impacto del cambio climático y se esfuerza por ser una plataforma residencial líder y servir de referencia

para un modelo de vida sostenible. Nuestra meta es servir a los inquilinos y a las comunidades al tiempo que se protege el planeta. Creemos que este objetivo puede alcanzarse mediante la colaboración, la cooperación y el espíritu de unión profundamente arraigado en nuestra filosofía «Juntos». Confiamos en que, trabajando junto a todas las partes interesadas, podemos crear un modelo de vida sostenible que contribuya a proteger el planeta y beneficie a las generaciones futuras. Esto es sólo el principio.

Apéndice

Análisis de materialidad	25
Índice y cifras clave GRI	26
Contacto	31
Aviso legal	32



Benicalap, Valencia

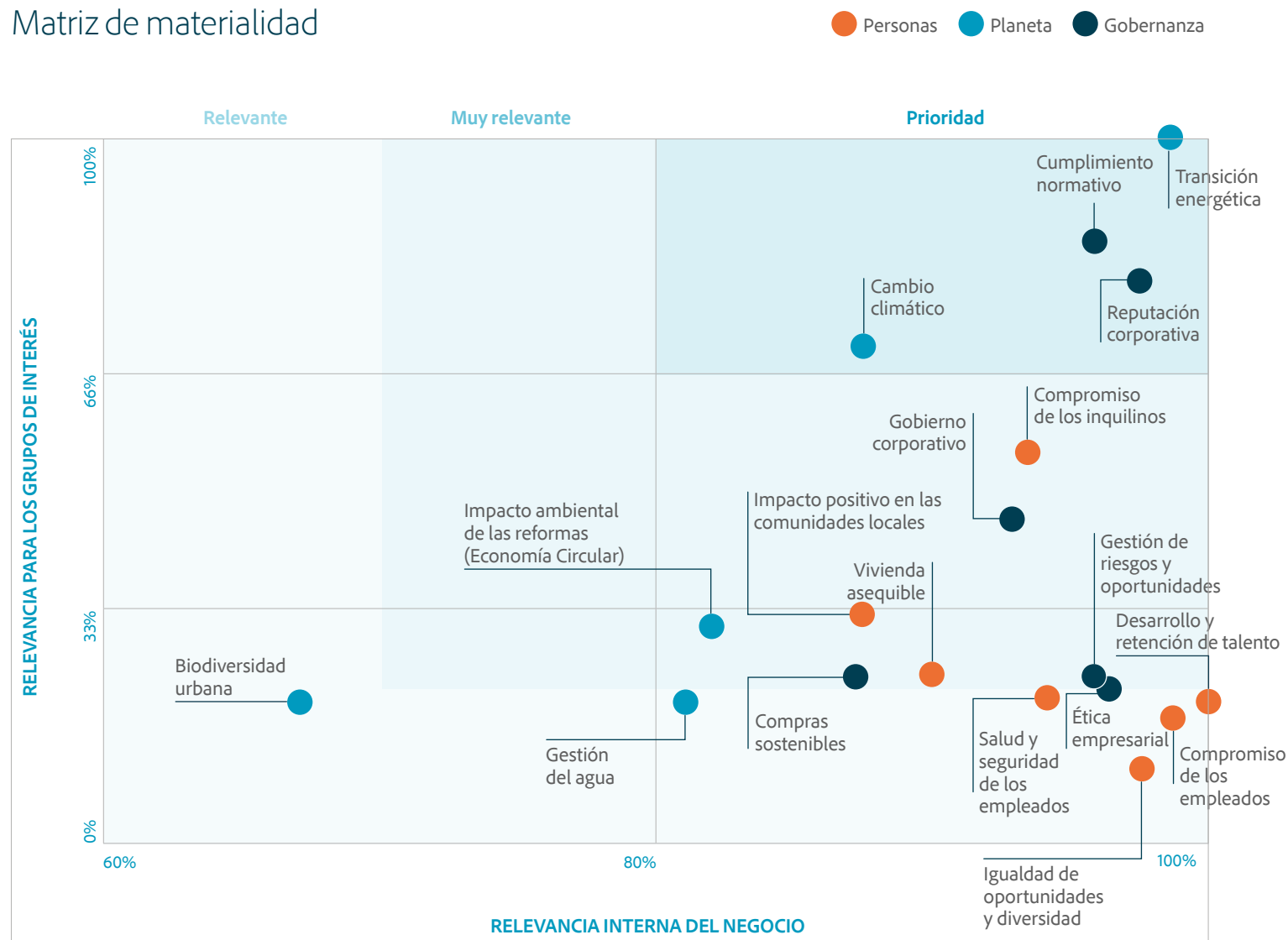
Análisis de Materialidad¹

En 2021, llevamos a cabo nuestro primer análisis de materialidad con el fin de alinear nuestra estrategia empresarial con las cuestiones de sostenibilidad más relevantes para la actividad principal de Testa Homes.

Se han tenido en cuenta las tendencias y normas en materia de sostenibilidad, las prácticas de la competencia y las aportaciones del Comité de Dirección de Testa Homes y de las partes interesadas, lo que ha dado lugar a la identificación de 18 cuestiones que se indican en la Matriz de Materialidad. Dichas cuestiones se identificaron basándose en las directrices de los principales organismos en materia de información no financiera, como Sustainability Accounting Standards Board (SASB, Real Estate Standard 2018), European Real Estate Association (EPRA), Global Reporting Initiative (GRI) y Construction and Real Estate Sector Disclosures (CRESD). Para fundamentar futuros análisis de materialidad, tenemos previsto realizar entrevistas con partes interesadas adicionales.

25 Testa Homes 2024 Informe de Sostenibilidad

Matriz de materialidad



¹ Análisis/matriz de materialidad respaldado por un asesor externo.

Divulgación GRI	KPI	Unidad	Datos consolidados de Testa Homes			EPRA
			2022	2023	2024	
2-1	Detalles de la organización		Véase la sección «Quiénes somos»			
2-2	Entidades incluidas en el informe de sostenibilidad de la organización		Véase la sección «Quiénes somos»			
2-3	Periodo de información, frecuencia y punto de contacto		Véase la sección «Gobernanza de Testa Homes»			
2-6	Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales		Véase la sección «Quiénes somos»			
2,7	Empleados	Plantilla total				
		Empleados propios (fijos)	N.º	178	150	132
		Empleados propios (temporales)	N.º	0	0	0
		Plantilla total				
		Mujeres	%	67	67	64
		Hombres	%	33	33	36
		Plantilla total				
		Menos de 30 años	%	12	7	7
		30-45 años	%	52	57	53
		Más de 45 años	%	35	36	42
2-8	Colaboradores que no son empleados	Colaboradores temporales	N.º	0	0	0
2-9	Estructura de gobierno y composición		Véase la sección «Gobernanza de Testa Homes»			Gov-Board
2-10	Nombramiento y selección del máximo órgano de gobierno		Véase la sección «Gobernanza de Testa Homes»			Gov-Selecc
2-11	Presidente del máximo órgano de gobierno		Véase la sección «Gobernanza de Testa Homes»			
2-12	Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de impactos		Véase la sección «Gobernanza de Testa Homes»			
2-13	Delegación de responsabilidades para la gestión de impactos		Véase la sección «Gobernanza de Testa Homes»			
2-14	Función del máximo órgano de gobierno en los informes de sostenibilidad		Véase la sección «Gobernanza de Testa Homes»			
2-15	Conflictos de intereses		Véase la sección «Gobernanza de Testa Homes»			Gov-Col

Divulgación GRI	KPI	Unidad	Datos consolidados de Testa Homes			EPRA
			2022	2023	2024	
2-23 Compromisos de las políticas			Lista de políticas: – Política de lucha contra la corrupción y el fraude – Política sobre conflictos de intereses – Manual de prevención de riesgos penales. – Manual de prevención del blanqueo de capitales. – Política del Sistema de Seguridad de la Información. – Procedimiento del Sistema de Seguridad de la Información. – Política general de privacidad. – Plan de Igualdad de Género. – Política de prevención de riesgos laborales. – Protocolo contra el acoso – Protocolo de gestión de compras.			
2-24 Incorporación de los compromisos de las políticas			Véase la sección «Gobernanza de Testa Homes»			
2-25 Procesos para corregir los impactos negativos			Véase la sección «Gobernanza de Testa Homes»			
2-28 Pertenencia a asociaciones			La Sociedad es miembro asociado de ASVAL, la Asociación de Propietarios de Viviendas en Alquiler.			
2-29 Enfoque de la relación con las partes interesadas			Testa Homes se relaciona con diversas partes interesadas, como inversores, inquilinos, administraciones públicas, empleados, proveedores y contratistas, asociaciones de propietarios y comunidades. A lo largo del informe se mencionan ejemplos de la forma en Testa Homes se relaciona con cada una de las partes interesadas.			
2-30 Convenios colectivos		%	El 100% de los empleados de TH están cubiertos por un convenio colectivo.			
3-1 Proceso para determinar los temas materiales			Véase el análisis de materialidad			
3-2 Lista de temas materiales			Véase el análisis de materialidad			
3-3 Gestión de temas materiales			Véase el análisis de materialidad			
204-1 Proporción de gasto en proveedores locales	Porcentaje de gasto en proveedores locales	%	97,1	93,1	93,3	
205-1 Operaciones evaluadas por riesgos relacionados con la corrupción			Testa Homes dispone de una Política de lucha contra la corrupción y el fraude que forma parte de su Código de Conducta			
302-1 Consumo de energía dentro de la organización	Consumo total de energía	GJ	35.185	30.503	30.668	Elec-Abs
302-4 Reducción del consumo de energía	Reducción del consumo de energía	GJ	4,517 (2024 / 2022)			

Divulgación GRI	KPI	Unidad	Datos consolidados de Testa Homes			EPRA
			2022	2023	2024	
305-1 Emisiones directas (alcance 1) de GEI	Alcance 1 – Emisiones directas de carbono	t CO ₂ e/año	1.125	890	898	GHG-Dir-Abs
	Alcances 1 y 2 - Emisiones totales de carbono	t CO ₂ e/año	1.703	1.327	1.256	GHG-Dir-Abs
305-2 Emisiones indirectas (alcance 2) de GEI	Alcance 2 - Emisiones indirectas - basadas en la ubicación	t CO ₂ e/año	578	437	358	GHG-Indir-Abs
	Alcance 2 - Emisiones indirectas - basadas en el mercado	t CO ₂ e/año	160,9	152,4	2,2	GHG-Indir-Abs
305-5 Reducción de emisiones de GEI	Reducción de emisiones de alcance 1	%	20% (2022 / 2024)			
	Reducción de emisiones de alcance 2	%	38% (2022 / 2024)			
401-1 Nuevas contrataciones y rotación de personal	Nuevas contrataciones – Número total	N.º	45	16	18	
	Nuevas contrataciones – Tasa	%	25	9,8	12,5	
	Hombres	%	46,7	43,8	61,1	
	Mujeres	%	53,3	56,3	38,9	
	Menos de 30 años	%	33,3	6,3	16,7	
	30-45 años	%	53,3	56,3	44,4	
	Más de 45 años	%	13,3	37,5	38,9	
	Rotación de empleados – Número	N.º	39	40	36	Emp-Turnover
	Rotación de empleados – Tasa	%	21,7	24,4	25,1	Emp-Turnover
	Hombres	%	41	35	38,9	Emp-Turnover
	Mujeres	%	59	65	61,1	Emp-Turnover
	Menos de 30 años	%	12,8	12,5	0	Emp-Turnover
	30-45 años	%	74,4	45	58,3	Emp-Turnover
	Más de 45 años	%	12,8	42,5	41,7	Emp-Turnover

Divulgación GRI	KPI	Unidad	Datos consolidados de Testa Homes			EPRA
			2022	2023	2024	
401-2 Beneficios ofrecidos a los empleados a tiempo completo que no se ofrecen a los empleados temporales o a tiempo parcial			Testa Homes ofrece los siguientes beneficios a sus empleados: – Horario de trabajo flexible – Seguro de vida – Seguro médico – Opción de remuneración flexible – Acceso a descuentos en productos y servicios a través de la plataforma «Club de Ahorro» con Aon			
401-3 Permiso parental	Permiso parental	N.º				
	Hombres	N.º	5	5	5	
	Mujeres	N.º	10	10	9	
403-1 Sistema de gestión de la salud y la seguridad laboral			Testa Homes gestiona este asunto con un proveedor externo, Cualtis			
403-2 Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes			Testa Homes gestiona este asunto con un proveedor externo, Cualtis			
403-3 Servicios de salud laboral			Testa Homes utiliza una compañía de seguros de accidentes externa, ASEPEYO, para gestionar este asunto			
403-4 Participación, consulta y comunicación con los trabajadores en materia de salud y seguridad laboral			Testa Homes gestiona este asunto con un proveedor externo, Cualtis			
403-5 Formación de los trabajadores en materia de salud y seguridad laboral			Todos los empleados deben participar en un programa obligatorio de formación en salud y seguridad laboral			
403-6 Promoción de la salud de los trabajadores			Testa Homes tiene varias iniciativas para cuidar la salud de sus empleados. Entre ellas cabe citar la iniciativa Testa Sports, la fruta fresca ofrecida gratuitamente en la sede y los exámenes médicos anuales voluntarios.			
403-8 Trabajadores cubiertos por un sistema de gestión de la salud y seguridad laboral			El 100% de los empleados de Testa Homes están cubiertos por el sistema de gestión de salud y seguridad laboral			
403-9 Accidentes laborales	Muertes por accidentes laborales	N.º	0	0	0	
	Accidentes laborales (sin incluir fallecimientos)	N.º	1	1	1	
403-10 Enfermedad profesional	Enfermedad profesional	N.º	0	0	0	
404-1 Promedio de horas de formación al año por empleado	Promedio de horas de formación al año por empleado	N.º	17	24	27	Emp-Training

Divulgación GRI	KPI	Unidad	Datos consolidados de Testa Homes			EPRA
			2022	2023	2024	
404-2 Programas de capacitación de los empleados y programas de ayuda a la transición			Testa Homes ofrece un programa de formación denominado Universidad Testa para todos los empleados sobre temas como el liderazgo y la responsabilidad. Testa Homes también realiza una evaluación anual del rendimiento de todos los empleados con el fin de apoyar el desarrollo de su carrera			
404-3 Porcentaje de empleados que reciben revisiones periódicas de su rendimiento y desarrollo profesional	Porcentaje de empleados que reciben revisiones periódicas de su rendimiento y desarrollo profesional	%	100			Emp-Dev
405-1 Diversidad en órganos de gobierno y empleados	Consejo de Administración					Diversity-Emp
	Hombres	%	62,5	62,5	57,1	Diversity-Emp
	Mujeres	%	37,5	37,5	42,9	Diversity-Emp
	Consejo de Administración					Diversity-Emp
	Hombres	%	50	50	57,1	Diversity-Emp
	Mujeres	%	50	50	42,9	Diversity-Emp
413-1 Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo			Véase la sección «Testa Homes por la Comunidad»			

Para más información, póngase en contacto con

Testa Homes – Oficina Central

Calle Santiago de Compostela, 94, planta 3ª
28035 Madrid

Teléfono: +34 91 281 77 04

Email: sostenibilidad@testahomes.com



Montañas Rocosas – Aranjuez, Madrid

El presente Informe de Sostenibilidad de 2024 (en lo sucesivo, el «Informe») ha sido elaborado y publicado por Testa Homes («Testa Homes») en su calidad de gestora de edificios. Actualmente gestiona edificios propiedad de las sociedades inmobiliarias Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (conjuntamente, las «Sociedades») con arreglo a las condiciones establecidas en los respectivos contratos de gestión de edificios celebrados con cada una de ellas, y con la autorización de sus respectivos órganos de gobierno para recopilar y publicar los datos pertinentes a efectos de este Informe.

La información contenida en este Informe se refiere a todas las actividades llevadas a cabo por Testa Homes, incluidas las realizadas en virtud de los contratos de gestión de edificios existentes suscritos con las Sociedades. Esta información contiene datos agregados sobre los edificios inmobiliarios propiedad de las Sociedades.

Dado que las Sociedades son meras compañías holding gestionadas por Testa Homes, (i) ninguna de ellas tiene trabajadores o estructura, si bien son las propietarias de los edificios inmobiliarios gestionados por Testa Homes, y (ii) Testa Homes no es propietaria de edificios residenciales, y sus actividades y negocio se limitan a gestionar los edificios propiedad de las Sociedades y a prestar servicios en el marco de los contratos de gestión de edificios que ha celebrado con las Sociedades. En consecuencia, en este Informe toda la información en materia de gobernanza y empleados se refiere a Testa Homes, mientras que la información sobre proveedores, inquilinos, edificios, financiación y cuestiones medioambientales se refiere (de forma agregada) respecto de los edificios gestionados por Testa Homes y propiedad de las Sociedades.

Toda la información utilizada para la elaboración de este informe ha sido recopilada con la mayor exactitud posible, a partir de los datos facilitados por Testa Homes y las Sociedades. Las Sociedades no serán responsables en ningún caso de las inexactitudes, errores u omisiones en la información facilitada por Testa Homes (gestora de edificios de las Sociedades) en el presente Informe.

Este Informe contiene afirmaciones y proyecciones, incluyendo estimaciones, parámetros, objetivos, compromisos y opiniones en materia medioambiental, social y de gobernanza, que constituyen proyecciones de futuro sobre el rendimiento financiero y no financiero, los resultados, las directrices y las de Testa Homes, Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. La información y las estimaciones presentadas en estas declaraciones prospectivas, incluidas las contenidas en el mensaje del Consejero Delegado, entrañan riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores que pueden dar lugar a que los resultados, la rentabilidad y los logros reales en materia medioambiental, social y de gobernanza de Testa Homes y las Sociedades sean sustancialmente diferentes de los expresados o implícitos en dicha información prospectiva.

La información contenida en este Informe se basa en una serie de estimaciones e hipótesis que, aunque Testa Homes y las Sociedades consideran razonables en la fecha de publicación de este Informe a la luz de la experiencia de la dirección y de su percepción de las condiciones actuales y de la evolución prevista, pueden resultar incorrectas. Se advierte a los lectores de

que las declaraciones de cara al futuro no son garantía de resultados futuros y no deben confiar indebidamente en ellas. Testa Homes y las Sociedades declinan toda responsabilidad derivada del uso de la información, las estimaciones u opiniones contenidas en este documento o de actos de terceros en relación con esta información, en cualquier forma, excepto cuando lo exija expresamente la ley.

Este Informe no se adhiere a ninguno de los principios, leyes, normas o reglamentos vigentes o propuestos relacionados con criterios medioambientales, sociales y de gobernanza (Sostenibilidad). La información contenida en este documento no ha sido auditada ni revisada externamente por terceros, por lo que subsiste un cierto grado de incertidumbre y riesgo, que Testa Homes y las Sociedades ponen abiertamente en conocimiento de los lectores de este Informe.