

# DOSSIER DE PRENSA

# CEVASA

(Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A.)

Para más información, visite  
el portal de CEVASA en [www.cevasa.es](http://www.cevasa.es)

**Barcelona, octubre 2003**

-----

- ? **CEVASA** celebra sus 35 años siendo líder en el sector inmobiliario de viviendas de alquiler.
  
- ? La Compañía cuenta con una amplia experiencia en alquiler de viviendas y tiene como meta el mantener una presencia creciente en el mercado inmobiliario.
  
- ? Actualmente, la oferta de **CEVASA** está diversificada entre viviendas, locales comerciales y superficies para oficinas, y dispone de un total de unos 237.000 m<sup>2</sup> de techo de explotación.
  
- ? La Compañía cotiza en bolsa de forma estable desde hace años y tiene un accionariado de pequeños inversores que confían en la solidez y prestigio de la empresa.
  
- ? **CEVASA** dispone de proyectos de futuro encaminados a dar respuesta a las nuevas necesidades socio-familiares.

# ÍNDICE

## **1. INTRODUCCIÓN: CEVASA, 35 AÑOS DE HISTORIA**

## **2. ÁREAS DE NEGOCIO**

**Patrimonio en alquiler**

**Patrimonio en explotación hotelera**

**Patrimonio inmobiliario y de suelo**

**Gestión inmobiliaria**

## **3. PROYECTOS SINGULARES**

**Felicity**

## **4. POLÍTICA DE INVERSIONES**

## **1. INTRODUCCIÓN: CEVASA, 35 AÑOS DE HISTORIA**

**CEVASA** (Compañía Española de Viviendas de Alquiler, S.A.) se constituyó en 1968 y su actividad principal es el arrendamiento de inmuebles. En sus inicios, **CEVASA** fue pionera en la promoción privada de Viviendas de Protección Oficial para su explotación en régimen de alquiler. Complementariamente promovió oficinas y locales comerciales para alquiler y diversificó su actividad en el sector hotelero, lo que le limitó el desarrollo de nuevas promociones.

Durante toda su historia **CEVASA** ha mantenido su actividad de arrendamiento de viviendas de protección oficial, a pesar de que los cambios normativos de los años 80 eliminaron sus beneficios fiscales.

Actualmente, la oferta de **CEVASA** está diversificada entre viviendas, locales comerciales, superficies para oficinas y hoteles. La Compañía dispone de un total de unos 237.000 m<sup>2</sup> de techo en explotación. De entre ellos, destacan las 1.500 viviendas en Madrid y Barcelona. La Compañía también dispone de una reserva de suelo de 280.000 m<sup>2</sup> para desarrollar diferentes promociones por un total de 160.000 m<sup>2</sup> de superficie edificable, entre los usos residencial, comercial e industrial.

Las acciones de **CEVASA** cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y Valencia. La salida a Bolsa de la Compañía fue promovida para poder asumir empresas más importantes que las que se podrían emprender con esfuerzos aislados y para afrontar, a la vez, un mercado emergente y dar respuesta a una necesidad social de alojamiento digno a un precio asequible.

Desde su fundación, la Compañía se distinguió por su total apertura informativa, hacia los accionistas y hacia los mercados en general y por promover la mejora de la información ofrecida a los mercados, fomentando la industria de alquiler y apoyando aquellas medidas que permitan su homogeneización a nivel europeo.

Con el objetivo de conseguir la máxima calidad en su servicio al cliente, así como en sus relaciones internas y externas, la Compañía promueve la mejora continuada de sus procesos mediante la aplicación de programas y manuales de calidad.

## **2. ÁREAS DE NEGOCIO**

Tras la puesta en marcha de un plan estratégico para el período 2000-2010, se definieron diversas líneas de actuación que persiguen el crecimiento dentro del sector inmobiliario y el aumento del patrimonio en venta. Las principales líneas de actuación son :

- ? Especialización del Grupo en los sectores residencial y hotelero, con preferencia por el primero de ellos, sin descartar actuaciones en otros segmentos del mercado inmobiliario.
- ? Desarrollar el negocio de la promoción inmobiliaria para la venta.
- ? Concebir el máximo de las actuaciones desde el inicio del proceso urbanístico, promoviendo suelo para su edificación posterior, promoción inmobiliaria y gestión del patrimonio en venta.
- ? Rentabilizar el know-how acumulado, ofreciendo la gestión de patrimonio en renta a terceros.

En la actualidad, las áreas de negocio principales de la Compañía son :

- El arrendamiento de inmuebles.
- La explotación hotelera.
- Promoción inmobiliaria y de suelo.
- La gestión inmobiliaria.

Dentro de cada una de estas áreas, las actividades que la Compañía viene realizando son :

### **Patrimonio en alquiler**

La principal actividad del Grupo **CEVASA** es la explotación mediante arrendamiento de las promociones urbanísticas de su propiedad, situadas en Barcelona y Madrid, que se describen a continuación :

- ? Conjunto "Meridiano Cero": Situado en Barcelona, en la manzana delimitada por las calles Pegaso, Dublín, Torroella de Montgrí y la Avenida Meridiana. Comprende 179.000 m<sup>2</sup> edificados, distribuidos entre 1.180 viviendas, garaje comunitario, locales comerciales y oficinas.
- ? Conjunto "Santa María de la Cabeza": Situado en Madrid, entre el Paseo de Santa María de la Cabeza y las calles General Palanca, Cáceres y Fernando Poo. Tiene una superficie de unos 41.000 m<sup>2</sup> edificados, con 295 viviendas, parking y locales comerciales.

### **Patrimonio en explotación hotelera**

La explotación directa como hotel de un complejo turístico de su propiedad, denominado comercialmente "Hotel Cabo Cervera". Situado en el municipio de Torrevieja, provincia de Alicante, este complejo comprende 188 habitaciones, que se complementan con varios servicios de restauración. Tiene una superficie construida de más de 13.000 m<sup>2</sup> y de unos 2.400 m<sup>2</sup> de superficie descubierta dedicada a piscina y ajardinamiento.

### **Promoción inmobiliaria y de suelo**

El desarrollo y la gestión del suelo con el objetivo de transformarlo en solares urbanizables es una de las piezas claves del negocio inmobiliario, permitiendo abaratar el coste de los inmuebles finales y mejores tasas de rentabilidad. En este sentido, la Compañía desarrolla desde estas premisas sus principales proyectos residenciales.

El Grupo **CEVASA**, a través de sus filiales del troncal inmobiliario, desarrolla el negocio de la promoción de inmuebles con destino venta. Recientemente se ha entregado en su mayor parte una promoción de 42 viviendas en el municipio de Berga. En este ejercicio 2003 se ha iniciado otra promoción de 15 viviendas en la ciudad de Barcelona y se prevé comenzar otras dos, la primera en Berga (Barcelona), de 42 viviendas y la segunda en La Seu d'Urgell (Lleida), de 160 unidades, entre apartamentos y viviendas.

Esta actividad se viene realizando desde hace tres ejercicios y su aportación a la cifra de negocios y resultado del grupo ha sido nula hasta el presente año 2003, en el que han comenzado a registrarse ingresos y gastos de la primera promoción desarrollada y vendida, respetando los principios que se establecen en la normativa contable de aplicación.

### **Gestión inmobiliaria**

La profesionalización, capacidad de gestión y la organización de su patrimonio ha permitido a la compañía situarse en los puestos de liderazgo en gestión de inmuebles en alquiler, tanto en los ámbitos residencial como comercial, erigiéndose en referente a nivel español. Este resultado es el fruto de la aplicación de la experiencia en los sistemas y procedimientos de gestión, así como de la concepción de las inversiones bajo criterios de rentabilidad futura, por ubicación, dimensión, diseño y calidad en el servicio a sus arrendatarios. Dentro de la política de la Compañía se pretende consolidar esta posición de liderazgo, así como ofrecer esta capacidad de gestión a inversores institucionales.

### 3. PROYECTOS SINGULARES

#### *Felicity*

**CEVASA**, en su afán por ofrecer productos innovadores, está trabajando en el desarrollo de nuevos modelos residenciales donde se encuentren una adecuada respuesta a las nuevas tendencias y a las necesidades de la población.

*Felicity* es una nueva propuesta residencial de **CEVASA** para el futuro y uno de los proyectos más importantes de la Compañía. Se trata de un complejo residencial diferente, en el que los servicios forman parte integral de la contribución del sector inmobiliario en la mejora de la calidad de vida, más allá de la vivienda y su entorno.

Este proyecto, todavía en fase de desarrollo, tiene en especial consideración los modelos familiares y personales que hoy en día suponen un reto para la sociedad actual, desde una oferta residencial y de servicios para personas adultas y ancianas hasta la repercusión de nuevos hábitos de trabajo en la población laboral.

El proyecto se dirige a un segmento de población cuyo poder adquisitivo crece al mismo tiempo que se amplía su tiempo libre.

#### **4.- POLÍTICA DE INVERSIONES**

El principal objetivo de la Compañía es el aumento del valor de la acción y de sus indicadores de rentabilidad, manteniendo en todo momento un buen equilibrio financiero e intentando asegurar un alto grado de seguridad y rentabilidad futura en las inversiones que se proyecten, lo que repercute en unos techos máximos de inversión asumibles.

Las principales líneas de actuación que se han definido son las siguientes :

1. Crecimiento dentro del sector inmobiliario, con especialización en el negocio principal de arrendamiento de inmuebles, especialmente viviendas.

La situación de madurez de los inmuebles propiedad de la Compañía que se encuentran en alquiler demanda un mayor nivel de inversión y de rotación del parque. La concentración en el segmento residencial tiene su razón de ser en la estabilidad del negocio ante una demanda insatisfecha de familias, jóvenes y seniors. Aunque persisten los obstáculos que suponen el alto precio del suelo y su escasez en áreas urbanas consolidadas, la Compañía tiene grandes expectativas en la focalización de los poderes públicos en este tema, en el que se manifiesta la voluntad de crear un mayor parque de viviendas en alquiler, bien sea mediante un nuevo impulso de la promoción de vivienda social o mediante otros mecanismos. **CEVASA** asegura que a corto plazo se fijarán las bases que permitan competir en precio con aquellos promotores de productos para la venta.

Sin embargo, y aún prefiriendo actuaciones de tipo residencial, la Compañía pretende diversificar en alguna medida su patrimonio en otros productos en renta (comercial, oficinas, industrial y hotelero).

2. Gestión completa del proceso urbanizador, con la promoción de terrenos y solares.

La integración vertical hacia la gestión integral del proceso inmobiliario permite la reducción del coste de los desarrollos y, por consiguiente, mejores tasas de rentabilidad en la explotación de inmuebles.

3. Actuaciones progresivas y crecientes en el negocio de la promoción inmobiliaria.

El Consejo de Administración considera que la Compañía debe complementar y ampliar su cifra de negocios, en parte con actuaciones promotoras de inmuebles para la venta, especialmente viviendas. Esto, adicionalmente, creará capacidades y sinergias aprovechables en la promoción de viviendas para el patrimonio.

Además, siguiendo la línea del plan estratégico, también se han realizado inversiones en reserva de suelo y en desarrollo de promociones inmobiliarias con destino a la venta. Actualmente, la reserva de suelo de las empresas del grupo asciende a 275.684 m<sup>2</sup> de superficie, con diferentes grados de desarrollo urbanístico.