

1) Evolución y resultado de los negocios

A) GRUPO CEVASA

COMENTARIOS GENERALES

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por el resultado

En el primer semestre del año 2016, el grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 11.768 miles de euros, frente a los 2.350 miles de euros del mismo periodo de 2015.

Las principales variaciones en los componentes del resultado antes de impuestos han sido las siguientes:

- 1) A comienzos de este año se vendió el hotel que el grupo tenía en la localidad de Torreveija (Alicante), por un total de 11.300 miles de euros. Esta operación, junto con otras operaciones del hotel, han ocasionado unos resultados positivos antes de impuestos, por 9.175 miles de euros.
- 2) La disminución de los tipos de interés y el menor saldo medio de financiación externa explican una mejora del resultado en 421 miles de euros.
- 3) Las variaciones de valor de los inmuebles en cartera y sus pasivos asociados ocasionaron unas pérdidas contables de 84 miles de euros en el primer semestre de este año, frente a un beneficio de 284 miles de euros en el primer semestre del año anterior (-368 miles de euros).
- 4) Durante el primer semestre del año 2015 las pérdidas por ventas y valoración de la cartera de renta variable a corto plazo alcanzaron los 146 miles de euros, frente a unas pérdidas de 87 mil euros en el mismo semestre del año anterior (-59 mil euros)
- 5) Mejora de los resultados corrientes (+385 miles de euros).

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los ingresos

La cifra de negocios del grupo ha sido, durante el primer semestre del año, de 6.724 miles de euros, frente a los 7.324 miles de euros del mismo periodo del año 2015, lo que supone una disminución del 8,2 %. Sin embargo, la disminución de la cifra de negocios se debe a la citada venta del único hotel que tenía el grupo y a cesar en esta línea de negocio, ya desde comienzos del año.

Casi en su integridad, durante el primer semestre del año 2016, los ingresos del grupo provienen de la actividad de alquiler de edificios, y han aumentado un 3,69%, pasando de 6.467 miles de euros en el primer semestre del año 2015 a los 6.706 miles de euros del mismo semestre de este año.



(en miles de euros)

	Rentas netas de repercusiones de gastos			
	1º S 2016	1º S 2015	Diferencia	% variación
RESIDENCIAL	5.510,82	5.357,63	153,19	2,9%
Viviendas Meridiano Cero Barcelona	2.809,80	2.717,93	91,87	3,4%
Viviendas La Sagrera en Barcelona	580,90	574,18	6,71	1,2%
Viviendas Sta. Coloma	337,51	338,88	-1,37	-0,4%
Viviendas Igualada	104,97	103,62	1,35	1,3%
Viviendas St. Joan Abadesses (Girona)	30,88	31,20	-0,32	-1,0%
Viviendas Vic	159,36	156,50	2,86	1,8%
Viviendas SBD Lloguer Social (Sabadell)	1.487,40	1.435,32	52,08	100,0%
COMERCIAL	442,16	488,59	-46,43	-9,5%
Locales y parkings comerciales	414,93	407,76	7,17	1,8%
Locales SBD Lloguer Social (Sabadell)	27,24	8,25	18,98	229,9%
OFICINAS	611,22	575,48	35,74	6,2%
Oficinas Meridiano Cero Barcelona	577,22	575,48	1,74	0,3%
Otras oficinas	34,00	0,00	34,00	100,0%
EDIFICIOS INDUSTRIALES	44,64	45,04	-0,41	-0,9%
PARKINGS COMERCIALES	96,79	72,58	24,22	33,4%
TOTALES	6.705,65	6.466,76	238,89	3,69%

Se observa una mejora de rentas en el segmento residencial, con algunas excepciones, con leve mejora tanto en los altos niveles de ocupación asociados a la cartera inmobiliaria del grupo como en los precios unitarios medios de los alquileres.

Las tasas y precios medios, tanto de locales como de oficinas en alquiler, se han mantenido en niveles muy similares a los del primer semestre del año 2015. En los próximos meses esperamos mejoras de los dos ratios en el caso de las oficinas, una vez finalicen las inversiones de mejora que en los últimos meses se han venido realizando. Respecto a los locales, también están en marcha inversiones en renovación del aspecto exterior de las fachadas de los edificios en Barcelona donde en su mayoría se sitúan, lo que ayudará al aumento de sus ingresos por alquiler.

El único edificio industrial de la cartera de inmuebles se mantiene con una tasa de ocupación muy baja.

Respecto a la planta bajo rasante que el grupo destina a parking comercial, bajo sus oficinas en Barcelona, la cifra de ingresos ha aumentado, al explotarlo ahora directamente, frente a su alquiler a un operador en el primer semestre del año anterior. Este aumento de rentas, hasta el momento, ha sido absorbido por el aumento de gastos que supone su explotación directa y otros que se han realizado de actualización y mejora de las instalaciones. Esperamos una mejora de resultados en los próximos meses.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los costes

Paralelamente a la disminución de ingresos causada por cesar en la actividad hotelera, se ha producido una disminución de los gastos asociados a dicha actividad.

El mantenimiento de los costes de explotación de los edificios en alquiler, en niveles similares a los del primer semestre del año 2015 ha permitido que la práctica totalidad del aumento de las rentas por alquiler se haya trasladado a la cuenta de resultados.



Tantos en valores absolutos como relativos, frente a los datos del primer semestre del año 2015, en el primer semestre del presente año se han conseguido mejoras en ciertos costes, como los de suministros y de profesionales externos. Estas mejoras se han visto compensadas por un aumento paralelo y equivalente de los costes de mantenimiento y puesta a punto de los edificios en alquiler.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los valores inmobiliarios

En los últimos dos ejercicios, y el primer semestre del año 2016 no ha sido una excepción, se viene poniendo de manifiesto la paulatina recuperación de los valores de los activos que la componen, tras la realización de las periódicas tasaciones de la cartera inmobiliaria del grupo CEVASA y sus pasivos asociados.

El valor de la cartera aumentó en el primer semestre del año 2016 un total de 8,3 millones de euros (+2,19%), lo que directamente se ha trasladado en mayor valor del patrimonio del grupo y de la acción. Sin embargo, el grupo valora sus inmuebles por el método de coste y no por su valor razonable, por lo que solo caídas de valor por debajo de dichos costes se trasladan a la cuenta de resultados como pérdidas, y sólo las reversiones de las mismas se trasladan como beneficios. En el primer semestre del año, estas variaciones de valor han tenido un efecto poco significativo en la cuenta de resultados.

Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por las inversiones

Durante el primer semestre del año 2016 se han realizado inversiones por un total de 2.836 miles de euros. Las principales han sido la compra de la primera planta de un edificio en Barcelona destinado a oficinas, en la calle Buenos Aires, nº 1, por un total de 1.293 miles de euros, un proindiviso del 40% de un solar en Montgat (Barcelona), del que éramos propietarios del 60% restante. Esta inversión lo ha sido por 714 mil euros. Adicionalmente se han realizado inversiones en mejora de los edificios en explotación por 829 miles de euros.

B) COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE VIVIENDAS EN ALQUILER, S.A.

Comentario general sobre los resultados obtenidos en las cuentas individuales y la evolución de los negocios

Compañía Española de Viviendas en Alquiler, S.A. es una sociedad holding cabecera del grupo CEVASA, y sus principales ingresos provienen de los dividendos de sus filiales y de los servicios que ésta presta a las mismas.

Los ingresos que provienen de servicios mantienen una cierta estabilidad, por ser estables tanto los servicios que se prestan como los precios que a ellos se aplican, en función de criterios de mercado. Por el contrario, los ingresos provenientes de dividendos varían en función de la oportunidad del pago de estos dividendos y del traslado de liquidez desde las filiales a la matriz.

El resultado obtenido durante el primer semestre del año ha sido positivo en 583 miles de euros, frente a 17.651 miles de euros del mismo periodo del ejercicio 2015.



En desglose de los ingresos de CEVASA por prestación de servicios y dividendos, y su comparación respecto al mismo semestre del año 2015, se presentan en el siguiente cuadro:

	(en miles de euros)			
	1º S 2016	1º S 2015	Diferencia	% variac.
Dividendos de filiales	874,87	17.639,10	-16.764,23	-95,0%
Prestación de servicios a filiales	799,66	909,13	-109,47	-12,0%
Alquiler de edificios	44,64	45,04	-0,41	-0,9%
Cifra de negocios	1.719,17	18.593,28	-16.874,11	-90,8%

El resultado antes de impuestos de CEVASA, obtenido durante la primera mitad del presente año ha sido de 583 miles de euros, frente a un resultado en el mismo periodo del año anterior en 17.651 miles de euros.

En el ejercicio 2015, la filial CEVASA Patrimonio en Alquiler, S.A., abonó un elevado dividendo a CEVASA contra los resultados del ejercicio anterior, cuyo origen estuvo en la materialización de un elevado beneficio contable en la venta de una de sus promociones en alquiler, en el marco de su política de rotación de activos. En el ejercicio 2015 los dividendos trasladados a CEVASA desde sus filiales tienen como origen sus resultados corrientes. Esto explica la disminución del resultado contable de la matriz.

Con la venta a comienzos del año del hotel que el grupo tenía en Torrevieja (Alicante), la filial de CEVASA con actividad hotelera ha quedado con una actividad mínima, y paralelamente se ha reducido el volumen de servicios que la matriz le presta, lo que explica la disminución de los ingresos de CEVASA por prestación de servicios a sus filiales. En cualquier caso, para el segundo semestre del año y para el futuro, se prevé que aumente la cartera inmobiliaria en alquiler, y paralelamente el volumen de servicios que se prestan a las filiales con esa actividad, con un aumento de los ingresos de CEVASA que compensarán el descenso puntual que se ha producido en el primer semestre del año.

Los gastos corrientes del primer semestre del año, que no incluyen amortizaciones, provisiones ni gastos financieros, totalizaron 1.069 miles de euros, frente a los 1.024 miles de euros del mismo semestre del año 2015. Este aumento de los gastos corrientes ha sido compensado por una disminución de los gastos financieros netos (-32 miles de euros en el primer semestre de 2016 frente a -99 miles de euros en el mismo semestre del año anterior).

2. Adquisición de acciones propias

Tras la realización del split 20x1 materializado el 28 de diciembre del pasado año, se ha observado una mejora de la liquidez de la acción en las Bolsas de valores. Por ello, durante todo el semestre, la Sociedad no ha tenido que intervenir en ninguna ocasión facilitando liquidez, como en años anteriores venía haciendo cuando el mercado no la ofrecía. No se han comprado ni vendido acciones.

En el momento de la elaboración de este informe, CEVASA tiene en autocartera un total de 90.680 acciones, que son las mismas que tenía en la fecha de cierre del ejercicio 2015.



3. Pago de dividendos

La Junta general de accionistas celebrada el pasado día 22 de junio acordó el pago de un dividendo a cada una de las acciones en circulación, excluidas las integrantes de la autocartera, de un total por acción de 0,13 céntimos de euros brutos, que se pagó el pasado día 4 de julio.

4. Hechos posteriores

En los meses de julio y en lo que llevamos del mes de agosto, no se han producido hechos ni acontecimientos significativos con incidencia en el Grupo CEVASA y en sus resultados.