

## **1) Evolución y resultado de los negocios**

### **A) GRUPO CEVASA**

#### **Resumen ejecutivo**

- En el primer semestre del año 2018, el grupo CEVASA ha obtenido un resultado después de impuestos de 31.056 miles de euros, frente a los 7.021 miles de euros del primer semestre de 2017.
- Las rentas de alquiler obtenidas en el primer semestre del año 2018 han aumentado un 8,79% respecto a las obtenidas en mismo semestre del año 2017.
- En valor de la cartera inmobiliaria del Grupo a 30 de junio de 2018 es de 457.637 miles de euros, frente a los 421.182 miles de euros que se valoraba el 31 de diciembre de 2017 (+8,66%).
- El EPRA NNAV por acción ha pasado de los 12,63 € al cierre del ejercicio 2017, a los 13,63 € a 30 de junio de 2018 (+7,92%).

#### **Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por el resultado**

En el primer semestre del año 2018, el grupo CEVASA obtuvo un resultado positivo antes de impuestos de 39.793 miles de euros, frente a los 8.588 miles de euros del mismo periodo de 2017, aplicando el criterio de valoración de sus inversiones inmobiliarias a valor razonable.

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

- 1) El resultado bruto de las explotaciones y negocios corrientes, básicamente inmuebles en alquiler, ha sido en el primer semestre del año 2018 de 5.923 miles de euros, frente a los 5.327 miles de euros del mismo periodo del año 2017 (+596 miles de euros). La mejora de este resultado se explica por el aumento de las rentas de alquiler y ocupación medias, por mejora de las rentas de mercado de los edificios en alquiler y también como consecuencia de las inversiones de mejora y actualización que se vienen realizando en los últimos años en la cartera de inmuebles en el Complejo Meridiano-Cero en Barcelona.
- 2) El menor saldo medio de la financiación externa y los rendimientos procedentes de la liquidez del Grupo explican una mejora del resultado en 34 miles de euros.
- 3) Las variaciones de valor de existencias inmobiliarias y similares han ocasionado un resultado negativo en 366 mil euros, frente a uno positivo en 32 mil euros en el primer semestre del ejercicio 2017.



- 4) Las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y sus pasivos asociados, valoradas con el criterio de valor razonable, aportaron un beneficio bruto de 34.945 miles de euros, frente a los 4.006 miles de euros del primer semestre del año anterior (+ 27.467 miles de euros).

## Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los ingresos

Casi en su integridad, durante el primer semestre del año 2018, los ingresos corrientes del Grupo han provenido de la actividad de alquiler de edificios, y han aumentado un 8,79%, pasando de 7.107 miles de euros en el primer semestre del año 2017 a los 7.731 miles de euros del mismo semestre de este año.

(en miles de euros)

<b>Rentas de alquiler</b>				
	1º S 2018	1º S 2017	Diferencia	% variación
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>6.149,20</b>	<b>5.698,53</b>	<b>450,67</b>	<b>7,9%</b>
Viviendas Meridiano Cero Barcelona	3.034,49	2.888,92	145,57	5,0%
Viviendas La Sagrera en Barcelona	624,25	593,63	30,62	5,2%
Viviendas Sta. Coloma	351,99	342,89	9,10	2,7%
Viviendas Igualada	116,26	110,53	5,73	5,2%
Viviendas St. Joan Abadesses (Girona)	31,85	30,01	1,84	6,1%
Viviendas Vic	167,15	161,74	5,41	3,3%
Viviendas Cornellà	184,10	78,39	105,71	134,8%
Viviendas nueva promoción Ciutat en Barcelona	107,31	0,00	107,31	100,0%
Viviendas SBD Lloguer Social (Sabadell)	1.531,81	1.492,42	39,39	2,6%
<b>COMERCIAL</b>	<b>481,83</b>	<b>419,80</b>	<b>62,04</b>	<b>14,8%</b>
Locales	379,43	389,20	-9,77	-2,5%
Locales y otros nueva promoción Ciutat	64,73	0,00	64,73	100,0%
Locales SBD Lloguer Social (Sabadell)	37,67	30,60	7,07	23,1%
<b>OFICINAS</b>	<b>921,58</b>	<b>822,50</b>	<b>99,08</b>	<b>12,0%</b>
Oficinas Meridiano Cero Barcelona	868,62	771,26	97,36	12,6%
Otras oficinas	52,96	51,24	1,72	3,4%
<b>EDIFICIOS INDUSTRIALES</b>	<b>45,03</b>	<b>44,24</b>	<b>0,80</b>	<b>1,8%</b>
<b>PARKINGS COMERCIALES</b>	<b>133,35</b>	<b>121,56</b>	<b>11,79</b>	<b>9,7%</b>
<b>TOTALES</b>	<b>7.731,00</b>	<b>7.106,62</b>	<b>624,38</b>	<b>8,79%</b>

El aumento de las rentas sigue las mismas pautas que en el ejercicio 2017, registrándose una mejoría en el segmento residencial, con un aumento general de los precios de alquiler de los nuevos contratos y mejora de los precios unitarios medios de la cartera.

La cada vez mejor situación económica y, especialmente, la actualización de los edificios de oficinas que hemos hecho con inversiones en los últimos años, para hacerlos más competitivos han permitido alcanzar la plena ocupación de los mismos y aumentar sus rentas por alquiler. Esto ha incidido también, favorablemente, en la ocupación y rentas del parking comercial situado en una de las plantas sótano de aquellos edificios.

Ha continuado el descenso de rentas por alquiler del conjunto de locales que tenemos en el complejo Meridiano-Cero, donde desde los últimos meses del pasado ejercicio estamos haciendo inversiones en renovación de sus cerramientos, rotulación y fachadas. Las obras están perjudicando la ocupación y las rentas, pero esperamos revertir esta situación y aquella tendencia una vez finalicen dentro de este año.



### **Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por los costes**

Aún con el inevitable aumento de los gastos que se asocia a nuevos edificios en explotación, en general, tanto los gastos de explotación como los de estructura se mantienen contenidos y ello permite que la mayor parte del aumento de las rentas se traslade al resultado..

Aunque seguimos trabajando en mejorar nuestros ratios de eficiencia y en reducir determinados gastos, actualmente los ratios del Grupo están en niveles óptimos y habrá que esperar hasta materializar nuevas inversiones para verlos mejorados significativamente.

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

En el primer semestre de este año 2018 han continuado aumentando los precios de los activos inmobiliarios, como ya se viene observando en los últimos tres años. Los activos del Grupo CEVASA también se han beneficiado de esta tendencia.

No toda la variación de valor de la cartera inmobiliaria se ha trasladado a la cuenta de resultados. Hay que recordar que el Grupo aplica el método de valor razonable en el registro de los activos inmobiliarios calificados como inversiones inmobiliarias, mientras que el resto de sus inmuebles (existencias inmobiliarias, inmuebles para uso propio e inmovilizado inmaterial – concesiones administrativas-) deben valorarse por el método de coste y no por su valor razonable, por lo que, respecto a estos últimos, solo se trasladan a la cuenta de resultados caídas de valor por debajo de dichos costes, y las reversiones de las mismas.

No obstante lo anterior, la mayor parte de la variación de valor que se ha producido en el primer semestre del año 2018 se ha registrado como un ingreso en la cuenta de resultados (+34.618 miles de euros). A efectos comparativos, podemos decir que en el primer semestre del ejercicio 2017 se registró por ese mismo concepto un total de 4.039 miles de euros.

### **Comentario general sobre la evolución y tendencia seguida por las inversiones**

Durante el primer semestre del ejercicio 2018 no se han adquirido nuevos inmuebles. La mayor parte de las inversiones realizadas se han hecho en el complejo Meridiano-Cero en Barcelona, como continuación a las realizadas en los últimos ejercicios y que suponen una actualización notable del aspecto exterior de la promoción, además de conseguir un mejor comportamiento energético de los edificios. Las inversiones más relevantes han sido las siguientes:

- 1.081 miles de euros en mejorar los cerramientos, rotulación y fachadas de los locales comerciales en planta baja.
- 586 miles de euros en completar las actuaciones en las fachadas y cerramientos de las viviendas del complejo.
- 191 miles de euros en inversiones en los edificios de oficinas de dicho complejo.

## **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.

El resultado obtenido durante el primer semestre del año 2018 ha sido positivo en 1.198 miles de euros, frente a 5.792 miles de euros del mismo periodo del ejercicio 2017.

El resultado antes de impuestos de CEVASA, obtenido durante la primera mitad del presente año ha sido de 1.048 miles de euros, frente a un resultado en el mismo periodo del año anterior en 5.690 miles de euros

El desglose de los ingresos de CEVASA y su comparación respecto al mismo semestre del año 2017, se presentan en el siguiente cuadro:

	(en miles de euros)			
	1º S 2018	1º S 2017	Diferencia	% variac.
Dividendos de filiales	1.645,40	6.096,57	-4.451,18	-73,0%
Prestación de servicios a filiales	693,76	1.019,63	-325,87	-32,0%
Alquiler de edificios	45,03	44,24	0,80	1,8%
<b>Cifra de negocios</b>	<b>2.384,19</b>	<b>7.160,44</b>	<b>-4.776,26</b>	<b>-66,7%</b>

La venta a comienzos del año 2016 del único hotel que tenía el Grupo, por la sociedad CEVASA Hoteles, S.L.U., dejó a esta filial sin actividad y la mayor parte de la liquidez obtenida se trasladó a la matriz, vía dividendos, en el primer semestre del ejercicio 2017 (4.734 miles de euros). Por el contrario, en el primer semestre del ejercicio 2018, los dividendos trasladados a CEVASA tuvieron como origen resultados corrientes de las filiales. Esto explica la disminución de los ingresos y del resultado contable de la matriz.

Los gastos corrientes de la matriz del Grupo se mantienen estables. Durante el primer semestre del año, estos gastos corrientes, excluyendo amortizaciones, provisiones y gastos financieros, totalizaron 1.211 miles de euros, frente a los 1.116 miles de euros del mismo semestre del año 2017.

El resultado financiero obtenido durante el primer semestre del año 2018 ha sido positivo en 230 miles de euros, frente a -259 miles de euros del primer semestre de 2017. La causa principal de la mejora del resultado es la recuperación de la pérdida, registrada en el pasado ejercicio, por la cartera de acciones que se tenía del Banco Popular.

## 2. Adquisición de acciones propias

Durante el primer semestre la Sociedad no intervino comprando ni vendiendo acciones propias. Tras la autorización de la Junta general celebrada el 20 de junio pasado, se han adquirido 8.822 acciones, por un total con gastos incluidos, de 61,5 miles de euros.



En el momento de la elaboración de este informe, CEVASA tiene en autocartera un total de 100.502 acciones, con un coste total, gastos incluidos, de 714,7 miles de euros.

### **3. Pago de dividendos**

La Junta general de accionistas celebrada el pasado día 20 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 0,18 céntimos de euros brutos, que se pagó el pasado día 3 de julio.

### **4. Otra información**

#### **A) HECHOS RELEVANTES PLUBLICADOS DURANTE EL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO**

Se informa a continuación, de forma resumida, de los principales hechos relevantes acontecidos desde el inicio del año en curso y publicados de acuerdo con la normativa vigente.

El contenido íntegro de dichas informaciones puede consultarse en nuestra web [www.cevasa.com](http://www.cevasa.com), apartado "Accionistas e Inversores".

#### **1) Hecho relevante nº. 262.447 de fecha 01/03/2018**

Mediante dicho hecho relevante, la Sociedad comunicó la modificación en la composición del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría, tras la incorporación a los mismos de D. Carlos Manzano Cuesta.

#### **2) Hechos relevantes números de registro 263261 y 263262 de fecha 23/03/2018**

Mediante dichos hechos relevantes, la Sociedad hizo públicos el Informe anual de gobierno corporativo y el Informe anual de remuneraciones de los consejeros del ejercicio 2017..

#### **3) Hechos relevantes nº. 264919 y 265291 de fechas 30/04/2018 y 08/05/2018**

Mediante dichos hechos relevantes, la Sociedad comunicó la convocatoria de la Junta general ordinaria de accionistas y las propuestas de acuerdos.

#### **4) Hechos relevantes nº. 267.038 y 267.121 de fechas 21/06/2018 y 25/06/2018**

Mediante dichos hechos relevantes, la Sociedad hizo públicos los acuerdos adoptados en la Junta general de accionistas celebrada el 20/06/2018, entre ellos el pago de un dividendo de 0,18 euros íntegros por acción, en fecha 03/07/2018.



## **5. Hechos posteriores**

Salvo lo que se indica en el siguiente párrafo, tras la fecha de cierre del primer semestre del ejercicio y hasta la fecha de redacción de este informe, no se han producido hechos ni acontecimientos significativos con incidencia en el Grupo CEVASA y en sus resultados.

El pasado 12 de septiembre de 2018, CEVASA suscribió un contrato de liquidez con la entidad GVC GAESCO BEKA, S.V., S.A., con el único objetivo de favorecer la liquidez y regularidad en la cotización de las acciones de la Sociedad, dentro de los límites establecidos por la Junta General de Accionistas de la Sociedad y por la normativa vigente de aplicación. Para ello, CEVASA ha depositado en las cuentas de valores y de efectivo abiertas con dicha entidad 14.000 acciones de la Sociedad, equivalentes a noventa y siete mil trescientos euros (97.300 €), y el mismo importe en efectivo (97.300 €), respectivamente.