

ACCIONA Inmobiliaria, con paso firme

La progresiva, aunque pausada recuperación de la economía española, acerca las ofertas de inversores y mejora las perspectivas de negocio. La Compañía ha logrado impulsar su posición en el mercado nacional y ha reforzado su apuesta inmobiliaria en el exterior.

El ejercicio 2013 en el sector inmobiliario ha seguido estando condicionado en toda su actividad por la situación macroeconómica general.

En España, la relajación de las tensiones financieras junto con el crecimiento de las exportaciones, son factores que están comenzando a incidir en la recuperación de la demanda doméstica.

El ritmo de crecimiento de la economía española a lo largo del 2013 no es suficiente para evitar una caída del PIB cercana al -1,3% en el conjunto del ejercicio económico.

El mercado laboral se está estabilizando y se aproxima, aunque lentamente, a un punto de inflexión: el desempleo registrado ha encadenado cinco meses consecutivos de caídas.

Los indicadores relacionados con el sector inmobiliario señalan la continuidad del ajuste en la inversión en vivienda. Aunque a ritmos más moderados, la contracción en la iniciación de nuevas viviendas ha proseguido, dando lugar a una reducción del número de nuevas construcciones.

2013 cerró como el año en el que menos viviendas se vendieron en España desde 2007, que es cuando arranca su serie histórica. Apenas se superaron las 300.000

unidades. Los precios continúan en descenso aunque se ha producido una desaceleración de la caída de los precios de la vivienda.

La urgencia de las entidades financieras por sanear sus balances forzó la creación de la Sareb, y este año ha continuado con la venta de las sociedades gestoras de las divisiones inmobiliarias de Banco Santander, Popular, CaixaBank, Bankia o Caixa Catalunya a distintos fondos.

En el negocio patrimonial, la crisis económica ha provocado que existan unas tasas muy elevadas de disponibilidad en oficinas, naves industriales y logísticas, convirtiéndose en el principal caballo de batalla del mercado.

Durante el 2013, la contratación de espacios de oficinas en los mercados más importantes de España, Madrid y Barcelona, ha tenido un comportamiento claramente diferenciado, con un fuerte crecimiento del 33% en Madrid y un ligero descenso en Barcelona.

En cuanto a la actividad en el mercado de inversión en rentabilidad, se ha observado cómo, principalmente en la segunda mitad de 2013, se ha producido un cambio de tendencia. Respecto a 2012 se ha producido un aumento en el volumen de inversión del 7% y el número de operaciones se ha incrementado de manera significativa, desde las 13 registradas en 2012 a las 26 de 2013.

ACCIONA
Inmobiliaria
facturó un total de
66,2 M€
a lo largo de 2013

Estamos en un nuevo contexto gracias a la mejora de las perspectivas económicas nacionales (prima de riesgo) que acerca las ofertas de los inversores y aumenta las expectativas de los vendedores.

No obstante, siguen plenamente vigentes en 2013 la falta de acceso a la financiación y la elevada tasa de disponibilidad, que dificulta una mayor actividad en el mercado.

En este marco, ACCIONA Inmobiliaria ha cerrado el ejercicio con una facturación de 66,2 millones de euros, de los cuales un 53% corresponde a la actividad residencial y un 47% a la actividad patrimonial.

1. PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Al cierre del ejercicio, ACCIONA Inmobiliaria había vendido 168 viviendas. De ellas, 19 unidades se entregaron en España, mientras que el resto fueron vendidas entre México, Portugal y, fundamentalmente, en Polonia.

Asimismo, al terminar el año se habían proporcionado 125 viviendas a sus clientes, de las cuales un 19% corresponden al área nacional y un 81% al internacional.

1a. Promoción Inmobiliaria Nacional

En España, la Compañía continúa impulsando la política de descuentos en todas sus promociones. Iniciada en 2009, y a pesar de las dificultades del mercado, dicha política sigue dando salida al stock de vivienda terminada.

Durante el pasado año, ACCIONA ha seguido apostando por los compradores extranjeros interesados en destinos ubicados preferentemente en la costa (Cataluña y Canarias).

Desde el punto de vista de la gestión urbanística ha sido un año complicado debido a la creciente judicialización de los procesos de planeamiento y a la propia gestión urbanística. Pese a este entorno

tan adverso, durante el pasado ejercicio 2013 se ha trabajado en el mantenimiento y la puesta en valor de los suelos y solares de ACCIONA Inmobiliaria.

1b. Promoción Inmobiliaria Internacional

En el ámbito internacional, destacó la actividad residencial en **México**.

ACCIONA Inmobiliaria refuerza su apuesta por el mercado mexicano a través de su filial Parque Reforma Santa Fe con la venta este año de 68 viviendas de lujo, así como con la entrega de 27 unidades a sus clientes.

Parque Reforma Santa Fe terminó la construcción de la fase 2-A del exclusivo desarrollo de apartamentos de lujo *Parque Reforma en Cumbres de Santa Fe*, en México DF. A finales del ejercicio, se habían vendido 60 de las 62 viviendas de esta fase, de las cuales se entregaron 12 unidades el último mes del año. En el mes de abril comenzó la fase 2-B de este

Las buenas condiciones bancarias hacen de México un mercado propicio para continuar nuestra estrategia de crecimiento

mismo desarrollo con un notable éxito de ventas, totalizando 47 unidades de las 64 que componen esta fase.

En la ciudad de Acapulco, se entregaron 14 unidades de la segunda fase del proyecto de Playamar Tres Cantos. Situado en primera línea de playa con vistas al Pacífico y con 21.000 m² de zonas verdes, piscinas y Club Social, este último proyecto es el cuarto desarrollado por Parque Reforma en Acapulco, que forma parte de las más de 600 viviendas ya entregadas.

El mercado en **México** se ha visto favorecido este año por unas buenas condiciones bancarias con un aumento del número de préstamos y del importe total financiado. La confianza del consumidor también ha aumentado a la vez que se ha consolidado la preferencia de los compradores por la vivienda en altura. Estos hechos hacen del mercado mexicano un mercado propicio para continuar nuestra estrategia de crecimiento.

En **Polonia**, la Compañía continuó con su fuerte proceso de reducción de stock.

En el desarrollo de la calle Panska de Varsovia, en pleno centro financiero de la capital, se vendieron 28 viviendas. De igual forma, en el proyecto de Wilanow, ubicado al sur de Varsovia, junto al Palacio Wilanow, antigua residencia real, se vendieron 52 viviendas. La venta de estas 80 viviendas supuso una reducción en el stock de casi un 74%.

ACCIONA Inmobiliaria continua teniendo presencia en Brasil con futuros proyectos en las ciudades de Penedo (Río de Janeiro) y Guarujá (Estado de São Paulo). En este ejercicio se produjo la venta de uno de los terrenos de Guarujá.

2. PATRIMONIO INMOBILIARIO

La actividad patrimonial ha alcanzado una facturación en el ejercicio 2013 de 31,3 millones de euros.

Dentro del mercado de **oficinas**, la Compañía contaba a final de año con un total de 73.548 m² construidos en oficinas en explotación en las ciudades de Madrid, Barcelona, Sabadell y Zaragoza, con una tasa de ocupación cercana al 90%, manteniendo la misma tasa de ocupación que años anteriores.

En 2013, ACCIONA Inmobiliaria ha continuado dentro del área de patrimonio con la venta de activos considerados no estratégicos para la Compañía, como la venta del edificio de oficinas D dentro del Complejo Albatros, sito en el municipio madrileño de Alcobendas, con un total de 15.138 m² construidos y 261 plazas de garaje.

En **viviendas en alquiler**, la Compañía Urbanizadora del Coto, S.L., participada por ACCIONA Inmobiliaria al 50%, y que cuenta con una cartera de activos de unas 853 viviendas en Madrid, ha cerrado el ejercicio con un 82% de tasa de ocupación media.

ACCIONA Inmobiliaria ha proseguido con la explotación de las **residencias universitarias**, bajo su marca *CAMPUS*, con la oferta de cerca de 1.200 plazas en Albacete, Murcia, Lérida, Castellón y Cádiz, cerrando así el último ejercicio con una tasa de ocupación superior al 68%.

Durante 2013, en el **sector hotelero**, el Hotel Condal Mar de Barcelona, ha mantenido su explotación bajo la gestión del Grupo Sol Meliá a través de su marca TRYP.

En Sotogrande, la Compañía conserva la propiedad y la gestión del Hotel boutique de 41 habitaciones Hotel Club Marítimo de Sotogrande, miembro de *Small Luxury Hotels of the World*.

En el hotel Estrella del Mar en Marbella, continuó la consolidación del hotel de cinco estrellas ofreciendo, además, un Beach Club de 4.000 m² de SPA con jardines tropicales, gimnasio y

restaurante con mirador frente al mar. Esto ha permitido complementar al hotel, posicionándolo como punto de referencia en el mercado hotelero vacacional.

3. AVANZANDO EN SOSTENIBILIDAD E I+D+I

ACCIONA Inmobiliaria mantiene su compromiso con la sostenibilidad, y además comprende la alta incidencia que su actividad tiene en el entorno. Por ello, con el fin de preservarlo y aprovechar recursos, traslada las pautas fundamentales a todos los procedimientos sobre la gestión diaria de sus actividades.

Su involucración en esta línea lo confirma participando también activamente en el proyecto europeo de I+D+i *Clear up*, que investiga y pone en práctica soluciones para conseguir edificios limpios que contengan espacios interiores confortables, saludables y no contaminantes.

En el ámbito internacional, ACCIONA Inmobiliaria ha promovido el desarrollo Parque Reforma en Cumbres de Santa Fe I, en México DF, entregando 140 Viviendas con el certificado de *Eficiencia* (2º estándar más alto dentro de las tres categorías de certificación existentes) según el programa de *Certificación Sostenible y Eficiencia Ambiental* de la Ciudad de México, y que tiene como finalidad contribuir a la conservación y preservación de los recursos naturales en beneficio social y a mejorar la calidad de vida de los habitantes.

Las nuevas promociones dentro del mismo desarrollo, se construyen con la intención de obtener el estándar más alto *Certificación Excelente* dentro del programa de *Certificación Sostenible y Eficiencia Ambiental* en el Distrito Federal.

ACCIONA Inmobiliaria a precios de mercado

VALORACIÓN REALIZADA POR VARIOS TASADORES INDEPENDIENTES, EL VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS (GAV), PROMOCIONES, PROPIEDADES DE INVERSIÓN E INMOVILIZADO, ASCENDÍA A 1.401 MILLONES DE EUROS, (A PRECIOS DE 2013), SEGÚN EL SIGUIENTE DESGLOSE:



Las plusvalías acumuladas antes de impuestos de dichos activos al cierre del ejercicio ascendían a 167 millones de euros.