

# ACCIONA Inmobiliaria

Pese a la crisis, la Compañía ha sabido afianzarse en el mercado nacional y crecer en el exterior, particularmente en México.

El contexto económico en el que ACCIONA Inmobiliaria desarrolló su actividad durante el ejercicio 2012 estuvo marcado por las tensiones macroeconómicas.

Los principales indicadores de empleo, consumo e inversión reflejaron una intensificación de la crisis; tan sólo las exportaciones demostraron un saludable dinamismo, aunque insuficiente como para compensar el continuo deterioro de la demanda interna, que contribuyó a acentuar una recesión económica marcada por una caída estimada del PIB del 1,4% y una destrucción de empleo que avanzó hasta tasas cercanas al 26%, con especial protagonismo del desempleo público.

La desconfianza se ha instalado en las familias y los consumidores españoles, para quienes la capacidad de ahorro ha continuado disminuyendo y quienes, como resultado, posponen las grandes decisiones de inversión, como la compra de una vivienda.

Esta situación ha resultado especialmente perjudicial para el sector inmobiliario: la venta de viviendas se estabilizó y a lo largo de 2012 apenas alcanzó la cifra de 330.000 unidades, frente a las 349.000 del ejercicio 2011 y a las 491.287 de 2010. La venta de vivienda nueva superó por poco las 106.000 viviendas, en contraste con las 127.000 de 2011.

La reestructuración del sistema financiero español corroboró la necesidad y la urgencia que tenían las entidades bancarias de dar salida a los activos inmobiliarios de su balance. De cara a facilitárselo, el Gobierno diseñó la Sociedad de Gestión de Activos Inmobiliarios procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), en la que se han aglutinado los activos dañados de las entidades financieras que han recibido ayuda estatal. Con esta operación debería quedar controlado, en principio, el riesgo inmobiliario y, por lo tanto, se habría proporcionado estabilidad al sistema bancario.

Por lo que se refiere al negocio patrimonial, la desaparición de numerosas empresas ha

incrementado la tasa de disponibilidad de oficinas, naves industriales y naves logísticas, lo que ha presionado a la baja los precios de alquiler. En consecuencia, las rentabilidades han descendido notablemente para los propietarios. Esta tendencia continuará, teniendo en cuenta que la oferta de oficinas libres ha llegado a las tasas más elevadas desde los años 90 y que la absorción bruta se ha reducido un 20% con respecto a 2011, por lo que no ha sido capaz de compensarlo. En este escenario los únicos nuevos proyectos que han salido al mercado ya tenían comprometido al inquilino, con lo que han reducido su riesgo al máximo.

Por otro lado, la actividad de inversión en activos patrimoniales también se

ajustó drásticamente durante 2012, debido al continuo riesgo del país y a las dificultades de acceso a la financiación. Así, el éxito de las transacciones queda pendiente de encontrar inversores con fuerte posición de liquidez o necesidades de reinversión. En cualquier caso, existen otros con perfil oportunista que esperan a la estabilización del mercado para el inicio de su actividad.

A pesar de todos estos frenos, ACCIONA Inmobiliaria cerró el ejercicio con una facturación de 67,7 millones de euros, de los cuales un 53% correspondió a la actividad residencial y un 47% a la actividad patrimonial.

Facturación  
de ACCIONA  
Inmobiliaria  
en 2012:  
**67,7**  
millones de  
euros



ACCIONA Inmobiliaria reforzó su presencia en el **mercado mexicano**, idóneo para seguir creciendo



#### 1. PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Al cierre del pasado ejercicio, ACCIONA Inmobiliaria había vendido 140 viviendas, 53 de ellas en España y el resto entre Polonia, Portugal y, fundamentalmente, México.

Asimismo, al terminar el año se habían entregado 123 viviendas a sus clientes, de las cuales el 51% correspondió al área nacional y el 49% al internacional.

##### 1a. Promoción Inmobiliaria Nacional

En España, la Compañía continuó impulsando la política de descuentos en todas sus promociones (ya iniciada en 2009), lo que le ha permitido, a pesar de las dificultades del mercado, seguir dando salida a su *stock* de vivienda terminada.

En los meses de noviembre y diciembre de 2012 se pudo observar un repunte

de las operaciones, motivado por el interés de los compradores en evitar la subida del IVA (que pasaba del 4% al 10%) en la compraventa y, además, en aprovechar la deducción por adquisición de vivienda habitual, que finalizó al comienzo del año 2013.

Un fenómeno destacado durante el pasado ejercicio fue la constatación de la vuelta de los compradores extranjeros a destinos ubicados preferentemente en las costas de Cataluña y Levante. Para aprovechar esa demanda, ACCIONA Inmobiliaria ha puesto en marcha diversas acciones encaminadas a ofrecer su producto en los mercados de origen de los potenciales compradores, principalmente el chino y el ruso.

Desde el punto de vista de la gestión urbanística, 2012 también fue un año complicado, debido a la creciente judicialización

de los procesos de planeamiento y gestión urbanística. Pese al entorno económico tan adverso, durante el pasado ejercicio la Compañía continuó trabajando en el mantenimiento y la puesta en valor de los suelos y solares de ACCIONA Inmobiliaria. Como hecho significativo cabe destacar que se aprobó la revisión del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, que contiene la ordenación pormenorizada del ámbito de Isla Perdida, del que ACCIONA Inmobiliaria es propietaria única.

### **1b. Promoción Inmobiliaria Internacional**

En el ámbito internacional destacó la actividad residencial en México. ACCIONA Inmobiliaria siguió reforzando su apuesta por el mercado de este país a través de su filial Parque Reforma con la venta de 62 viviendas de lujo, así como con la entrega de 32 unidades a sus clientes.

En el mes de abril comenzó la construcción de la segunda fase del exclusivo desarrollo de apartamentos de lujo de Santa Fe, situado en la cañada de Cumbres de Santa Fe, en México D. F. A finales del ejercicio ya se había vendido el 82% de las 62 viviendas del desarrollo, cuya entrega al cliente está prevista para principios de 2014.

En la ciudad de Acapulco se efectuó la entrega de 31 viviendas a los clientes de la segunda fase del proyecto de Playamar Tres Cantos. Se trata de un amplio complejo situado en primera línea de playa, con vistas al Pacífico y con 21.000 m<sup>2</sup> de zonas verdes, piscinas y club social. Este último proyecto es el cuarto desarrollado por Parque Reforma en Acapulco y forma parte de las más de 600 viviendas ya entregadas.

En contra de lo que sucede en España, el contexto bancario y económico de México favorece la venta de viviendas. La mejora

del empleo, el aumento en la confianza del consumidor, la escasez de vivienda nueva, la preferencia de los clientes por viviendas en altura, un volumen de ventas anual sincronizado con la producción de viviendas y una financiación hipotecaria en aumento (tanto en el número de préstamos como en el importe financiado) hacen del mexicano un mercado maduro y adecuado para seguir creciendo.

En línea con la política habitual de la Compañía de adaptarse a las condiciones de cada país, en Polonia se continuó con el proceso de reducción de *stock*. En el desarrollo de la calle Panska de Varsovia, en pleno centro financiero de la capital, se redujo un 18% el número de viviendas disponibles con respecto al año anterior.

De igual forma, el *stock* se redujo un 17% en el proyecto de Wilanow, ubicado

## El compromiso con la I+D+i y la sostenibilidad se ha materializado en la participación en el Proyecto europeo Clear Up

al sur de Varsovia, junto al Palacio Wilanow, antigua residencia real.

Además, ACCIONA Inmobiliaria seguirá teniendo presencia en Brasil, gracias a futuros proyectos en las ciudades de Penedo (Río de Janeiro) y Guarujá (estado de Sao Paulo).

En cuanto a la reserva de suelo, ACCIONA Inmobiliaria cuenta en México D. F. con espacio suficiente para construir 124 viviendas en Santa Fe y 508 más en Acapulco, en Playamar Tres Cantos. Asimismo, existe suelo para 480 viviendas en la colonia Lomas de Vista Hermosa, una zona residencial de alto poder adquisitivo muy demandada por los clientes y donde se encuentran los principales colegios, universidades de la ciudad y servicios.

Por último, en Polonia el suelo disponible permitirá la próxima construcción

de alrededor de 2.200 viviendas entre los proyectos de Wilanow y Zoliborz.

### 2. PATRIMONIO INMOBILIARIO

La actividad patrimonial alcanzó una facturación de 32 millones de euros. Dentro del mercado de oficinas la Compañía cerró el año con un total de 89.000 m<sup>2</sup> construidos en oficinas en explotación en las ciudades de Madrid, Barcelona, Sabadell y Zaragoza, con una tasa de ocupación cercana al 90%, un porcentaje muy similar al de años anteriores.

En cuanto a las viviendas en alquiler, Compañía Urbanizadora del Coto, S.L. (participada por ACCIONA Inmobiliaria al 50%), que cuenta con una cartera de activos de en torno a 875 viviendas en Madrid, cerró el ejercicio con un 89% de tasa de ocupación media.

ACCIONA Inmobiliaria continuó en 2012 con la explotación de las residencias universitarias; bajo su marca CAMPUS ofreció cerca de 1.200 plazas en Albacete, Murcia, Lérida, Castellón y Cádiz. En este mercado mantuvo una tasa de ocupación superior al 68%.

En el sector hotelero, durante el ejercicio 2012, el Hotel Condal Mar de Barcelona continuó su explotación bajo la gestión del Grupo Sol Meliá a través de su marca TRYP, a su vez asociada con el grupo norteamericano Wyndham.

Por otro lado, en Sotogrande (San Roque, Cádiz) la Compañía mantiene la propiedad y la gestión del hotel *boutique* de 42 habitaciones Hotel Club Marítimo de Sotogrande, miembro de Small Luxury Hotels of the World.

Finalmente, el Hotel Estrella del Mar (Marbella) continuó su consolidación como establecimiento de cinco estrellas. El Beach Club, de 4.000 m<sup>2</sup> de *spa*, con jardines tropicales, gimnasio y restaurante con mirador orientado al mar, permite complementar la oferta de servicios y posicionarlo como una referencia en el mercado hotelero vacacional de la zona.

### 3. AVANZANDO EN SOSTENIBILIDAD E I+D+I

ACCIONA Inmobiliaria continúa comprometida con la sostenibilidad; además, comprende la alta incidencia de su actividad en el entorno. Por ello, con el propósito de preservarlo y aprovechar recursos, traslada las pautas fundamentales de conservación a todos los procedimientos de la gestión diaria de sus actividades.

Su involucración en esta línea se refuerza por medio de su activa participación en el proyecto europeo de I+D+i Clear Up, que investiga y pone en práctica soluciones para conseguir edificios limpios con espacios interiores confortables, saludables y no contaminantes.

En el ámbito internacional la Compañía ha promovido el desarrollo de Parque Reforma en Cumbres de Santa Fe I (México D. F.), entregando 140 viviendas con el Certificado de Eficiencia (segundo 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. Adicionalmente, se están construyendo otras 64 viviendas en el mismo desarrollo, con la Intención de obtener el estándar más alto: Certificación Excelente.

## ACCIONA inmobiliaria (A PRECIOS DE MERCADO)

Según la valoración realizada por tasadores independientes, el valor de mercado de los activos inmobiliarios (GAV), promociones, propiedades de inversión e inmovilizado de la Compañía ascendía a 1.547 millones de euros (precios de 2012), de acuerdo con el siguiente desglose (en millones de euros):

Existencias	1.054
Propiedades de inversión	467
Inmovilizado	26
<b>TOTAL</b>	<b>1.547</b>

Las plusvalías acumuladas antes de impuestos de dichos activos al cierre del ejercicio ascendían a 364 millones de euros.