

ACCIONA INMOBILIARIA mejora la perspectiva

En un mercado que da signos de cambio de ciclo, ACCIONA Inmobiliaria refuerza su posición competitiva y vuelve a tener un EBITDA positivo.

En el sector inmobiliario, el ejercicio 2014 ha estado condicionado en toda su actividad por la situación macroeconómica general.

Todos los analistas coinciden en que 2014 fue el primer año, desde que estalló la crisis, en el que la actividad económica creció de forma significativa.

La economía española creció un 0,7% en el último trimestre, cerrando el año con un crecimiento acumulado anual del PIB en torno al 1,4%.

La aceleración en la tasa interanual del PIB en el cuarto trimestre de 2014 ha sido el resultado de la "fortaleza" de la demanda interna privada.

El aumento de la demanda se apoya en una incipiente mejoría del empleo y la notable caída del precio del petróleo. La mejora de la renta familiar por el menor coste de los carburantes y, en general, por la bajada de los precios del consumo se ha traducido en un repunte de las compras en el comercio al final del año.

Los indicadores relacionados con el sector inmobiliario señalan que 2014 ha marcado claramente el cambio de tendencia. Desde finales de 2013, la mejora en las perspectivas económicas incrementó la confianza en España, lo que atrajo el interés del capital internacional.

Durante 2014 se vendieron 364.600 viviendas, lo que supone un incremento del 19,1% respecto a las de 2013. La recuperación que viene observándose en la economía y, sobre todo, en el empleo, unidas a una estabilidad de las condiciones financieras y a una recuperación de la confianza, continúa animando a la demanda y favoreciendo la recuperación de las ventas.

El mercado hipotecario muestra síntomas de reactivación. Los bancos, para enhorabuena del sector y de los compradores, van retomando el negocio hipotecario después de mucho tiempo con una importante restricción al crédito en este sector.

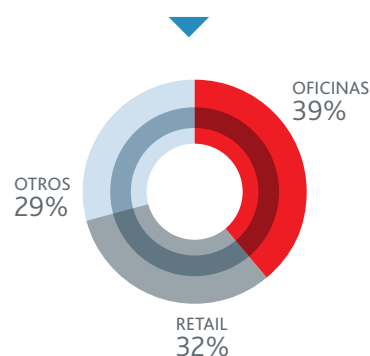
España ha vuelto a ser un destino relevante para los inversores inmobiliarios y se espera que continúe esta tendencia positiva, en los próximos años.

En el ejercicio 2014 se realizaron operaciones en el mercado de inversión de inmuebles del segmento terciario por más de 7.000 millones de euros, de los cuales un 39% correspondieron a oficinas y un 32% a retail. Este volumen de inversión supone un cambio de ciclo, ya que se ha triplicado el volumen registrado el año anterior. Asimismo, es muy significativo el alto incremento interanual registrado en el producto logístico y hotelero.

...un cambio de tendencia

EN EL EJERCICIO 2014 SE REALIZARON OPERACIONES EN EL MERCADO DE INVERSIÓN DE INMUEBLES DEL SEGMENTO TERCIARIO* POR MÁS DE

7.000 M€
DE LOS CUALES



*Fuente: elaboración propia.

Estamos en un nuevo contexto por la mejora de las expectativas económicas a nivel país. La prima de riesgo ya no se ve como un problema, la tasa de paro sigue en descenso, el precio del carburante ha retrocedido hasta niveles de hace cinco años y la confianza del consumidor registra los mejores valores desde 2008.

No obstante, a pesar del optimismo que puede generar este panorama, existen ciertos riesgos sociopolíticos tanto a nivel nacional como europeo que pueden entorpecer una recuperación económica.

En este contexto, ACCIONA Inmobiliaria ha cerrado el ejercicio con una facturación de 93,7 millones de euros, de los cuales un 74% corresponde a la actividad residencial y un 26% a la actividad patrimonial.

1. PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Al cierre del pasado ejercicio, ACCIONA Inmobiliaria había vendido 137 viviendas. De ellas, 44 unidades fueron vendidas en España, mientras que el resto estaban situadas entre México, Portugal y Polonia.

Asimismo, al terminar el año se habían entregado 141 viviendas a sus clientes, de las cuales un 35% corresponden al área nacional y un 65% al internacional.

1a. Promoción Inmobiliaria Nacional

En España, la Compañía ha continuado impulsando la política de descuentos en todas sus promociones, ya iniciada en 2009 y ha continuado dando salida al stock de vivienda terminada.

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

Desde el punto de vista de la gestión urbanística, ha sido un año complicado, debido a la judicialización de los procesos de planeamiento y gestión urbanística. Pese a este entorno tan adverso, durante el pasado ejercicio 2014 se ha continuado trabajando en el mantenimiento y la puesta en valor de los suelos y solares de ACCIONA Inmobiliaria.



Durante 2014 se vendieron en España **364.600** viviendas, lo que supone un incremento del **19,1%** respecto a 2013

En el mercado internacional, destaca la buena marcha de la actividad residencial en México a través de la filial Inmobiliaria Parque Reforma

1b. Promoción Inmobiliaria Internacional

En el ámbito internacional, destacó el buen comportamiento de la actividad residencial en México.

ACCIONA Inmobiliaria siguió reforzando su apuesta por el mercado mexicano a través de su filial Parque Reforma Santa Fe con la venta este año de 64 viviendas de lujo y entrega de 50 unidades a sus clientes.

Parque Reforma Santa Fe terminó de vender y entregó la totalidad de la fase 2-A del exclusivo desarrollo de apartamentos de lujo Parque Reforma en Cumbres de Santa Fe, con 62 viviendas en México DF. Durante este año, Parque Reforma Santa Fe continuó la venta de la fase 2-B y había vendido a final de año las 63 viviendas ofertadas. En el segundo trimestre se inició la venta y la construcción de la fase 2-C, última de este exitoso desarrollo, con una notable respuesta por parte de los clientes que permitió la venta, a final de año, de 46 viviendas de las 62 totales.

En la ciudad de Acapulco se vendieron las seis últimas unidades y se entregó todo el stock pendiente: siete 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, y forma parte de las más de 600 viviendas ya entregadas.

En el mes de junio, Parque Reforma Santa Fe, filial de ACCIONA Inmobiliaria, llegó a un acuerdo con el fondo de inversión inmobiliaria Vertex Real Estate para la venta de un suelo en México DF, a una nueva sociedad en la que Parque Reforma Santa Fe mantiene una participación del 10%. Como parte del acuerdo, Inmobiliaria Parque Reforma adicionalmente gestionará el proyecto y coordinará la actividad comercial. El proyecto, actualmente en construcción y denominado Maranta, consta de 220 departamentos en tres torres sobre un terreno de más de 48.000 m², lo que da al desarrollo unas áreas libres comunes únicas en la zona.

El mercado en México sigue evolucionando lentamente hacia la vivienda en altura, favoreciéndose así las ventas en los segmentos Residencial y Residencial Plus, donde las amenidades y la seguridad juegan un papel esencial.

Estos hechos hacen del mexicano un mercado propicio para continuar nuestra estrategia de crecimiento.

En Polonia, en el ejercicio 2014 se ha finalizado el proceso de venta de todo el stock residual de viviendas terminadas y en el último trimestre del año se comenzó la preventa de la siguiente fase de Wilanow, con 100 viviendas y 13 locales comerciales, cuya construcción comenzó en el mes de diciembre.

ACCIONA Inmobiliaria continúa teniendo presencia en Brasil con suelo residencial en las ciudades de Penedo (Río de Janeiro) y Guarujá (Estado de Sao Paulo).

2. PATRIMONIO INMOBILIARIO

La actividad patrimonial ha alcanzado una facturación en el ejercicio 2014 de 24,9 millones de euros.

Dentro del mercado de oficinas, la Compañía contaba a final de año con un total de 73.327 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 viviendas en alquiler, Compañía Urbanizadora del Coto, S.L., participada por ACCIONA Inmobiliaria en un 97,47% y que cuenta con una cartera de activos de 849 viviendas en Madrid, ha acabado el ejercicio con una tasa de ocupación del 87%.

ACCIONA Inmobiliaria ha continuado con la explotación de las residencias universitarias, bajo su marca *CAMPUS*, con la oferta de cerca de 1.200 plazas en Albacete, Murcia, Lleida, Castellón y Cádiz, cerrando el último ejercicio con una tasa de ocupación del 65% a final de año.

Durante 2014, en el sector hotelero, el Hotel Condal Mar de Barcelona continuó su explotación bajo la gestión del Grupo Sol Meliá a través de su marca TRYP.

En Sotogrande, la Compañía sigue teniendo 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 5 estrellas, ofreciendo un Beach Club de 4.000 m² de SPA con jardines tropicales, gimnasio y restaurante con mirador frente al mar, lo que lo posiciona como un hotel de referencia en el mercado vacacional.

3. AVANZANDO EN SOSTENIBILIDAD E I+D+i

ACCIONA Inmobiliaria continúa comprometida 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.

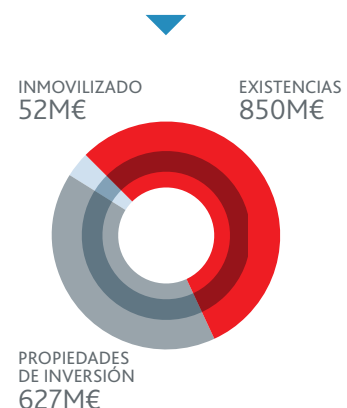
En el ámbito internacional, ACCIONA Inmobiliaria ha entregado en este ejercicio el desarrollo Parque Reforma en Cumbres de Santa Fe II A en México DF, con el Certificado de *Eficiente* (2º estándar más alto dentro de las tres categorías de certificación existentes) según el programa de *Certificación Sostenible y Eficiencia Ambiental* de la Ciudad de México, que tiene como finalidad contribuir en la conservación y preservación de los recursos naturales en beneficio social y 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, la *Certificación Excelente*, dentro del programa de *Certificación Sostenible y Eficiencia Ambiental* en el Distrito Federal.

Valor de los activos de ACCIONA Inmobiliaria*

1.529 M€

DE VALOR DE MERCADO DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS (GAV), PROMOCIONES, PROPIEDADES DE INVERSIÓN E INMOVILIZADO (A PRECIOS DE 2014), SEGÚN EL SIGUIENTE DESGLOSE:



*Valoración realizada por varios tasadores independientes.