

ACTIVIDAD INMOBILIARIA



ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Alba disponía a finales de 2015 de cerca de 100.000 m² de superficie alquilable (17.000 m² más que en 2014) y 1.500 plazas de garaje (500 plazas más que en 2014), principalmente en edificios de oficinas ubicados en Madrid y Barcelona. Este incremento se corresponde, principalmente, con la compra del edificio sito en Paseo de la Castellana nº 89 de Madrid. La inversión total en este inmueble ha sido de 149,3 millones de euros, incluyendo impuestos y otros gastos de la adquisición. El inmueble

tiene una superficie alquilable de 20.009 m² y 530 plazas de garaje. Además, se han vendido cuatro inmuebles situados en Barcelona, Mallorca, Sevilla y Oviedo que han aportado un beneficio de cerca de 1 millón de euros. Debido a estas operaciones las cifras de 2015 no son comparables con las del año anterior.

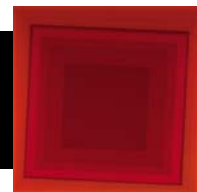
El valor contable de los inmuebles se actualiza anualmente en base a la tasación efectuada por un experto independiente, que al 31 de diciembre

de 2015 los valoró en 352,2 millones de euros, lo que supone 147,3 millones de euros más respecto al año anterior. Este importe de tasación supera al valor neto de la inversión en 107,3 millones de euros.

Los principales ratios del mercado de alquiler de oficinas en 2015 y 2014, obtenidos de estudios de mercado efectuados por las principales consultoras especializadas, son los siguientes:

	2015		2014	
	Madrid	Barcelona	Madrid	Barcelona
Contratación de oficinas	+32,6%	+41,6%	+9,4%	+46,6%
Renta media	+6,6%	+9,1%	-0,7%	+3,0%
Tasa de desocupación a 31.12	11,7%	11,5%	12,9%	13,7%
Zona mayor ocupación	4,7%	3,5%	5,9%	3,9%
Zona menor ocupación	18,2%	28,0%	19,3%	35,1%





Alba ha obtenido resultados similares a la media del sector. El nivel de ocupación al final del ejercicio de 2015 se situó en el 85,2%, ligeramente inferior a la ocupación de finales de 2014.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles ascendieron a 15,6 millones de euros en el ejercicio. Los gastos directos de la actividad inmobiliaria se situaron en 4,3 millones de euros.

La rentabilidad bruta calculada sobre la valoración a fin de año ha alcanzado un 5,2%. Durante el ejercicio se ha realizado otras inversiones por importe de 1,2 millones de euros para mejorar, tanto a nivel constructivo como de instalaciones, los distintos inmuebles que así lo requerían.

