

# ACCIONA INMOBILIARIA

ACCIONA Inmobiliaria ha tenido una exposición menor a la crisis, gracias a una política de inversiones más conservadora y al respaldo del Grupo ACCIONA, por lo que cerró el año con una facturación de 320 millones de euros.

El 77,4% de la facturación corresponde a la actividad de promoción inmobiliaria

**7,2%**

ACTIVIDAD DE APARCAMIENTOS

**320**

MILLONES DE EUROS DE FACTURACIÓN

**14,4%**

LA ACTIVIDAD DE PATRIMONIO INMOBILIARIO

Gracias a su política de inversiones más conservadora y al respaldo que ofrece la solidez de ACCIONA, la división Inmobiliaria tiene una menor exposición a la crisis actual que la competencia. Los resultados del año se han cerrado con una facturación de 320 millones de euros, de la cual, un 7,2% corresponde a la actividad de aparcamientos; un 14,4%, a la actividad de patrimonio inmobiliario; y el resto, a promoción inmobiliaria.

## 1. Promoción Inmobiliaria

La actividad de este área ha permitido que en el ejercicio 2008 se hayan entregado 972 viviendas, concentrándose por primera vez el 40% de éstas en el área internacional.

Por áreas de actividad, los proyectos más destacados en el último año han sido:

- **Vivienda.** Se han entregado 120 viviendas de la urbanización Los Pelicanos, en Alicante; 64 viviendas de Los Flamencos, en Almería; 53 de Torre Lúgano, en Benidorm (Alicante) y 64 viviendas ecoeficientes de Las Amapolas, en el Ensanche de Vallecas (Madrid). Las viviendas de Las Amapolas evitarán la emisión total de 3.500 toneladas de CO<sub>2</sub> al entorno, y se estima que supondrán un ahorro de 16.000 MWh de energía y 130.000 m<sup>3</sup> de agua. A

ello hay que sumar varias promociones internacionales, como la entrega de 44 viviendas en Portugal, 221 en Polonia, y 120 en México.

- **Obras de urbanización.** ACCIONA Inmobiliaria continúa su apuesta por la construcción respetuosa con el medio ambiente y la utilización de últimas tecnologías en domótica y ecoeficiencia. En esa línea se iniciaron las obras de urbanización de los Tilos de Sanxenxo (Pontevedra), dotado con 200 viviendas –entre apartamentos y chalets–, que evitarán al entorno más de 5.400 toneladas de CO<sub>2</sub> y supondrán un ahorro de más de 490.000 m<sup>3</sup> de agua.

En 2008, esta línea de negocio se ha reforzado en dos países clave para su crecimiento internacional: Brasil y México. El pasado año, ACCIONA Inmobiliaria

concentró el 60,5% de sus inversiones –lo que supone un total de 79 millones de euros– en México y Brasil. Un 19% de la inversión corresponde a la compra de suelo brasileño en las ciudades de Guarujá (Estado de Sao Paulo) y Betim (Estado de Minas Gerais), para la construcción de 117 y 1.253 viviendas respectivamente. De esta forma se complementa la inversión iniciada en 2007 con la compra de un suelo en Penedo (Río de Janeiro) para el desarrollo del residencial Penedo Mata Atlántica, que inició la comercialización en 2008.

El 41,5% de la inversión total en suelo corresponde a los terrenos adquiridos en México mediante la compra del 50% de las participaciones de la inmobiliaria Parque Reforma. Mediante esta operación, ACCIONA Inmobiliaria pasa a controlar el 100% de una sociedad que cuenta con dos desarrollos residenciales: Playamar Tres Cantos y Cumbres de Santa Fe, así como suelo pendiente de desarrollo

- **México y Brasil**  
– países clave en el crecimiento internacional –  
**acumulan el 60,5% de las inversiones**

- **El residencial ecoeficiente Las Amapolas, en Madrid, evitará la emisión de 3.500 toneladas de CO<sub>2</sub> y supondrá un ahorro de energía de 16.600 MWh**

para la promoción de 690 viviendas en México DF y 390 en Acapulco. El resto de la inversión, 52 millones de euros, se ha realizado en España en las ciudades de Zaragoza y Madrid, principalmente para vivienda protegida.

En **Polonia han continuado los desarrollos residenciales** con la entrega de Sielecka, las fases 3 y 4 de Lesne, y el inicio de venta de una nueva promoción: la fase 1 de Atmosfera Apartamenty, en Wilanow. Esta operación refuerza, además, la presencia de ACCIONA Inmobiliaria en Varsovia, donde ya ha finalizado ocho residenciales en los últimos años y cuenta con otros tres en distintas fases de construcción: Iskra fase 3b, en el barrio de Goclaw, que cuenta con 144 viviendas; Lesne fase 5, junto al parque Port Bemowo, con 109 viviendas, y Panska, con 168 apartamentos en el distrito de Sródmiescie, considerado el corazón de Varsovia.

## 2. Patrimonio Inmobiliario

El área ha contribuido con 46 millones de euros al negocio de ACCIONA Inmobiliaria. Los hechos más significativos en cada una de las ramas de actividad han sido los siguientes:

- **En oficinas en explotación,** ACCIONA Inmobiliaria posee más de 165.000 m<sup>2</sup> en alquiler con una ocupación del 89% en 2008. Cabe destacar la finalización y puesta en arrendamiento del edificio Oficinas Plaza, en Zaragoza. Se trata de una construcción de 10.700 m<sup>2</sup> sobre rasante dotada con 120 m<sup>2</sup> de paneles solares fotovoltaicos y diseñada según criterios de ecoeficiencia energética para lo que cuenta con vidrios con control solar, luminarias de bajo consumo energético, aprovechamiento de la luz natural y temporizadores para el control de la iluminación,

**165.000**  
M<sup>2</sup> EN ALQUILER CON  
UNA OCUPACIÓN  
DEL 89% EN 2008

incremento de aislamientos en fachadas para disminuir la dependencia de la climatización e instalaciones eléctricas de bajo consumo, como la climatización Inverter. Estas medidas evitarán la emisión al entorno de 15 toneladas anuales de CO<sub>2</sub>.

- En **viviendas en alquiler**, Urbanizadora El Coto, participada por ACCIONA Inmobiliaria, puso a la venta en 2008 dos de las promociones que forman parte de su cartera de activos en alquiler en el Parque Conde de Orgaz (Madrid): CotoLandia y Parque América. De las 139 viviendas a la venta, se cerraron 37 operaciones en 2008. El Coto representa una cartera con más de 1.000 viviendas en alquiler, que cierra el año con una tasa de ocupación del 94%.

- En **centros comerciales** continúa la construcción y comercialización del Centro Comercial Splau, en Cornellá de Llobregat (Barcelona) donde, al cierre de esta Memoria, el porcentaje de superficie comercializada superaba el 53%.

- Los **apartamentos universitarios**, gestionados también bajo el Área de Patrimonio de ACCIONA Inmobiliaria, cerraron el ejercicio con un 100% de ocupación en todas las provincias.

- En el **sector hotelero**, ACCIONA Inmobiliaria ha vendido la participación en la sociedad propietaria del hotel La Plantación del Sur, ubicado en Tenerife. En cuanto a los hoteles en propiedad y gestión al 50% con Vincci Hoteles: Condal Mar (178 habitaciones y cuatro estrellas) y Marítimo (144 habitaciones y cuatro estrellas), estos

dos en Barcelona, y el Hotel Baixa (66 habitaciones y 4 estrellas) en Lisboa, ACCIONA Inmobiliaria ha tomado la propiedad del 100% del hotel Condal, haciendo Vincci Hoteles lo propio con los hoteles Marítimo y Baixa. De esta forma, ACCIONA Inmobiliaria queda como propietaria patrimonialista del hotel Condal Mar, desvinculándose de su gestión. El pasado mes de octubre, ACCIONA Inmobiliaria también puso en explotación el hotel Estrella del Mar, en Marbella, un nuevo establecimiento cinco estrellas lujo con 133 habitaciones; este hotel es 100% propiedad de ACCIONA Inmobiliaria y sólo participa en el negocio patrimonialista y no en la gestión hotelera. Asimismo, sigue teniendo el 100% de la propiedad y gestión del hotel Club Marítimo de Sotogrande.

**El patrimonio inmobiliario contribuye con 46 millones de euros al negocio de ACCIONA Inmobiliaria**

### 3. Aparcamientos

En este área, ACCIONA ha obtenido una cifra de negocio de 23,4 millones de euros, lo que ha supuesto un aumento del 5,7 % con respecto al año anterior, gracias al crecimiento de la facturación de los aparcamientos de rotación.

**Los proyectos más destacados en 2008** en este área de actividad han sido:

Aparcamiento del Hospital Infanta Sofía, en San Sebastián de los Reyes (Madrid), finalizado en febrero; y la explotación de Vertical del Maiá, en Pas de la Casa (Andorra), desde el mes de diciembre.

A lo largo de 2008, otras líneas de negocio de la compañía han aportado su actividad a la división de construcción y explotación de aparcamientos. Así ocurrió en el caso de los aparcamientos de Hórreo, San Clemente y San Cayetano, de Santiago

de Compostela que fueron aportados por ACCIONA S.A, mediante una ampliación de capital. Por su parte, ACCIONA Infraestructuras aportó, vía adquisición por parte de ACCIONA Aparcamientos, la transmisión de la concesión del aparcamiento del Berbés de Vigo.

El resultado es que ACCIONA cerró 2008 con un total de 32 aparcamientos (17.870 plazas) gestionados tanto a nivel nacional como internacional (Brasil y Andorra). Actualmente hay tres aparcamientos en construcción situados en Rubí (Barcelona), Murcia y Toledo, este último con una capacidad de 600 plazas. El pasado mes de julio, la Compañía inició el proceso de venta de ACCIONA Aparcamientos que, a final de año, no había concluido.

Con una cifra  
de negocio de  
**23,4 millones**  
de euros,  
**ACCIONA**  
Aparcamientos  
creció un **5,7%**  
gestionando  
alrededor de  
**18.000 plazas**

**23,4**  
MILLONES DE  
EUROS

**5,7%**  
CRECIMIENTO

**17.870**  
PLAZAS GESTIONADAS

## ACCIONA Inmobiliaria participa en el primer proyecto europeo de I+D+i para conseguir 'edificios limpios'

### La ecoeficiencia con certificado de calidad.

ACCIONA Inmobiliaria ha obtenido en 2008 los **certificados de AENOR ISO 9001 e ISO 14001**, que reconocen sus sistemas de gestión de calidad y medio ambiente. Esta certificación alcanza a la actividad de promoción de bienes inmuebles y administración de patrimonios inmobiliarios. La norma ISO 9001:2000 incluye requisitos basados en ocho principios de gestión de la calidad entre los que destacan la orientación al cliente, el enfoque a procesos y la mejora continua. Por su parte, la certificación bajo la norma ISO 14001:2004 asegura la eficacia del sistema de gestión ambiental de la compañía y el correcto control del impacto de sus actividades, productos y servicios sobre el medio ambiente, mediante la prevención, reducción o eliminación de los mismos. Estas certificaciones suponen un reconocimiento del compromiso que ACCIONA Inmobiliaria ha adquirido con clientes, proveedores y empleados para fomentar la sostenibilidad, en una apuesta que ha llevado a la compañía a convertirse en pionera en viviendas ecoeficientes.

### 'Clear up', la I+D+i al servicio de la construcción sostenible.

ACCIONA Inmobiliaria sigue avanzando dentro del primer proyecto europeo de I+D+i: *Clear up*, que estudia cómo conseguir *edificios limpios*, es decir, aquellos edificios que contengan espacios interiores confortables, saludables y no contaminantes. Con este proyecto se espera conseguir una mejora de la eficiencia energética de los edificios del 38%, proporcionando a la vez a los ocupantes una percepción de bienestar, salud, confort y productividad. Las soluciones de *Clear up* están diseñadas tanto para rehabilitaciones en edificios ya existentes como para edificios de nueva construcción.

## ACCIONA Inmobiliaria a precios de mercado

A diciembre de 2008, según valoración realizada por varios tasadores independientes, el valor de mercado de los activos inmobiliarios (GAV): promociones, propiedades de inversión e inmovilizado, ascendía a 2.388 millones de euros, (a precios de 2008), según el siguiente desglose:

Existencias	1.485
Propiedades de inversión	703
Inmovilizado	200
<b>Total (Millones de euros)</b>	<b>2.388</b>

Las plusvalías de dichos activos acumuladas antes de impuestos ascienden, al cierre del ejercicio, a 331 millones de euros.