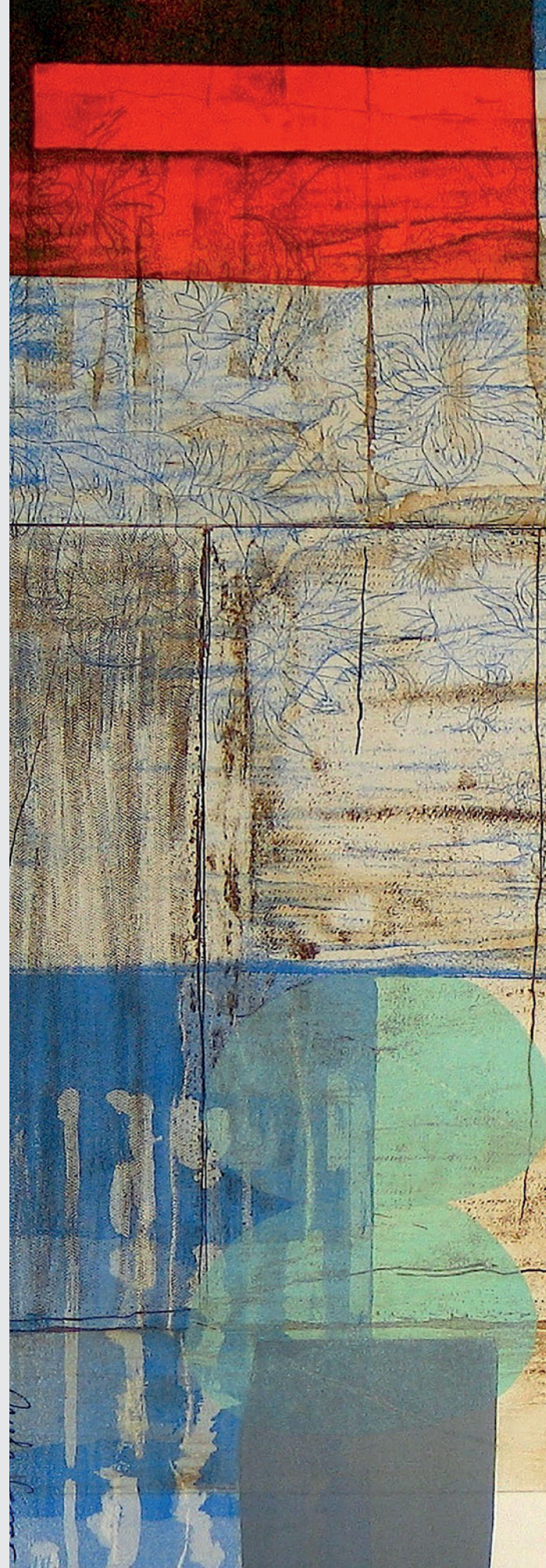
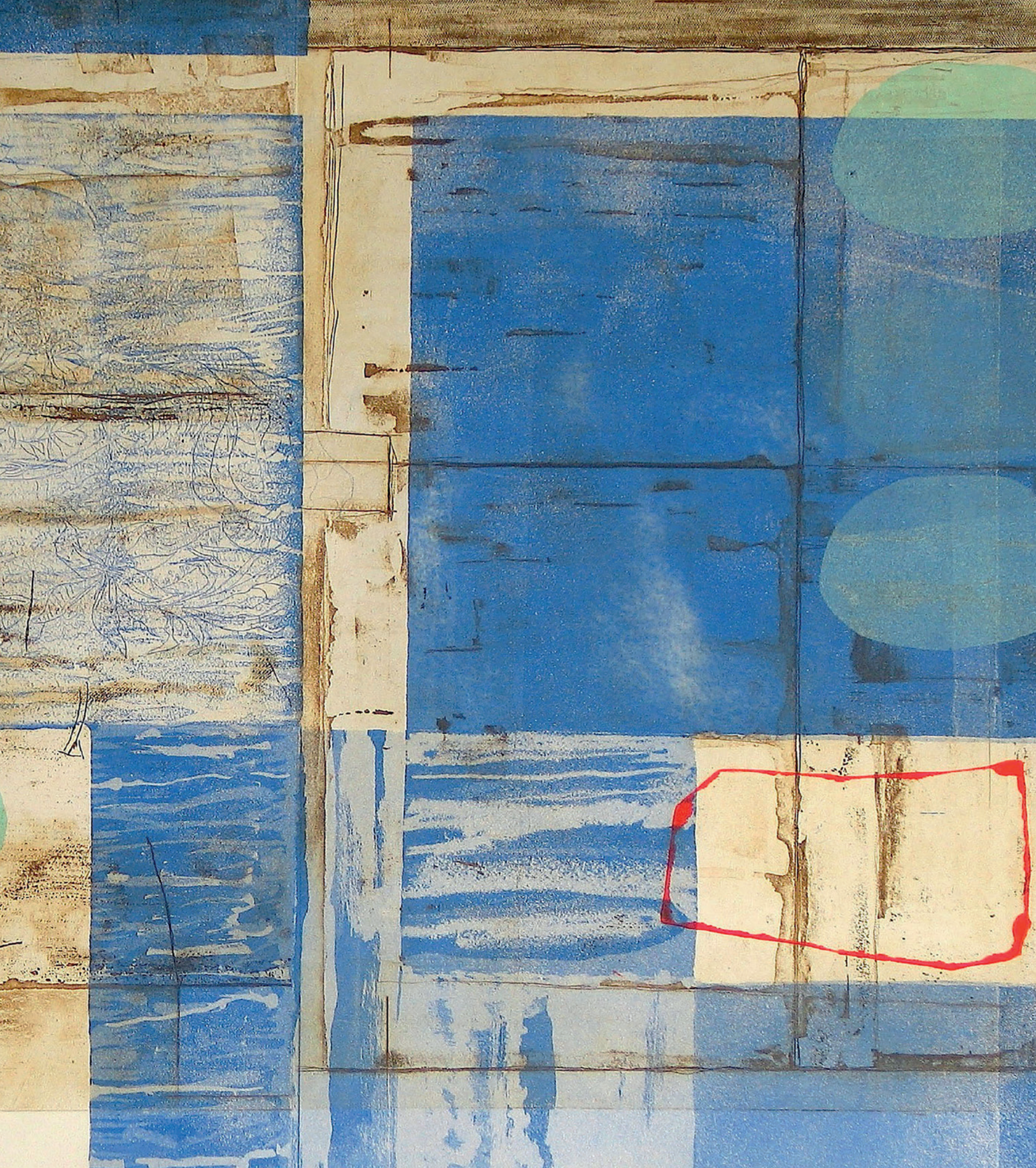


ACTIVIDAD INMOBILIARIA





ACTIVIDAD INMOBILIARIA

En el año 2021 el mercado inmobiliario continuó en un contexto incierto marcado por el devenir de la crisis sanitaria. La pandemia ha intensificado las grandes tendencias de digitalización, omnicanalidad y trabajo en

remoto. Además, cristalizaron procesos de reubicación por parte de empresas que habían optado por “ganar tiempo” desde 2020, prorrogando sus contratos a corto plazo.





La suma de estos movimientos, junto con los producidos por los vencimientos naturales durante el año, así como la adopción de modelos de trabajo híbrido, ayudaron a llevar la contratación a los niveles medios registrados en la última década, si bien, el retorno a las oficinas, que ya había cogido impulso desde septiembre de 2021, experimentó de nuevo cierta ralentización a final del ejercicio.

La estrategia de inversión inmobiliaria de Alba se centra en inmuebles para uso de oficinas en zonas *prime* de Madrid, edificios completos y, preferiblemente, alquilados a empresas de reputada solvencia.

En 2021, Alba adquirió por 54,5 millones de euros un edificio de oficinas localizado en el Paseo de la Castellana, 42 de Madrid. El edificio cuenta con 4.444 metros cuadrados de superficie sobre rasante distribuido en diez plantas y dotado de 30 plazas de aparcamiento.

Además, Alba continuó con su política de desinversión de inmuebles no estratégicos. Se vendieron dos inmuebles ubicados en Tres Cantos y Alcobendas y diversas plazas de garaje. Estas ventas generaron una tesorería de 20,4 millones de euros, obteniendo una TIR del 16,3% y 12,1% anual, durante 21 y 23 años respectivamente, y redujeron la superficie alquilable en 20.471 metros cuadrados y las plazas de garaje en 148.

El valor de los inmuebles se actualiza semestralmente por un experto independiente, que, a 31 de diciembre de 2021, los valoró en 334,8 millones de euros.

El nivel de ocupación al final del ejercicio 2021 se situó en el 77,9%, inferior en 2,7 puntos a la ocupación de 2020. A 31 de marzo de 2022 el nivel de ocupación es del 87,5%.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles disminuyeron 4,0 millones de euros en 2021, hasta 12,1 millones de euros, debido, en gran medida, a la reducción de la superficie alquilable en el ejercicio. Hay que tener en cuenta que la contratación de oficinas siguió estancada en Madrid durante buena parte del año 2021, aunque se espera un repunte en 2022. La tendencia alcista de las rentas en Madrid durante los últimos años ha seguido paralizada en 2021 por efecto de la pandemia, si bien, el ajuste fue residual en las rentas *prime*, que se situaron en unos máximos alrededor de los 36 euros mensuales por metro cuadrado.

Durante el ejercicio se realizaron inversiones por importe de 4,2 millones de euros encaminadas a actualizar los espacios alquilables, mejorar la imagen de los inmuebles que lo requerían y modernizar las instalaciones, consiguiendo una mayor eficiencia y añadiendo valor a los mismos.