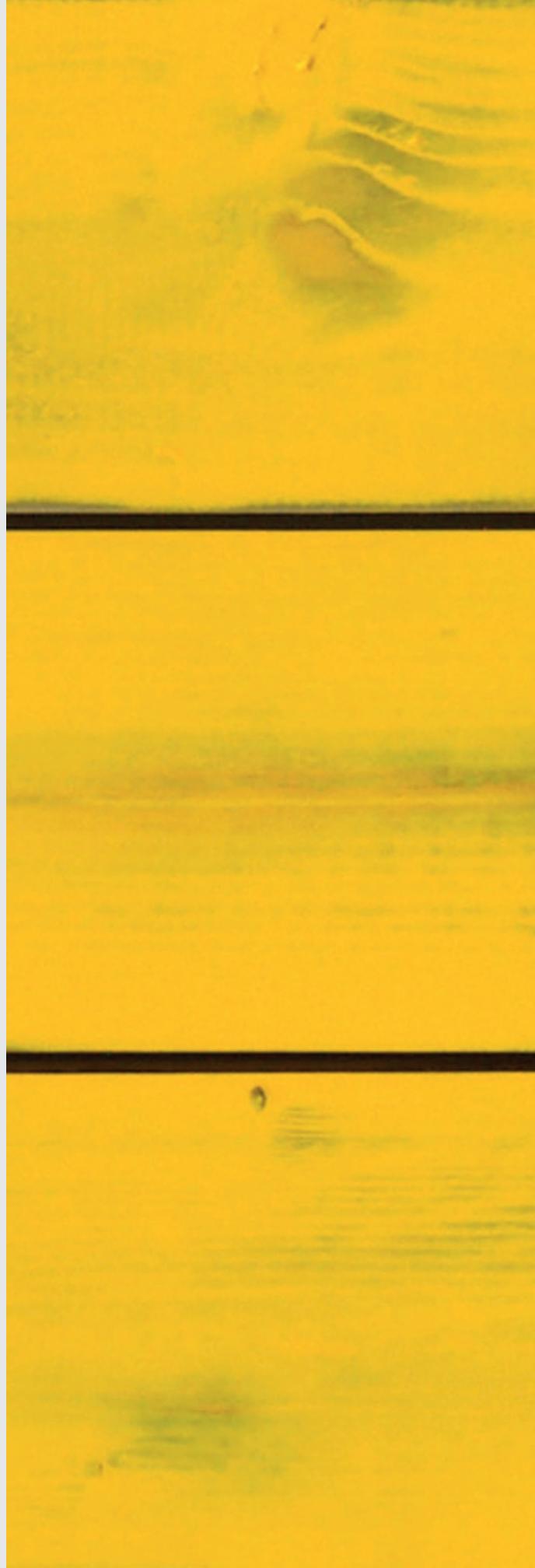
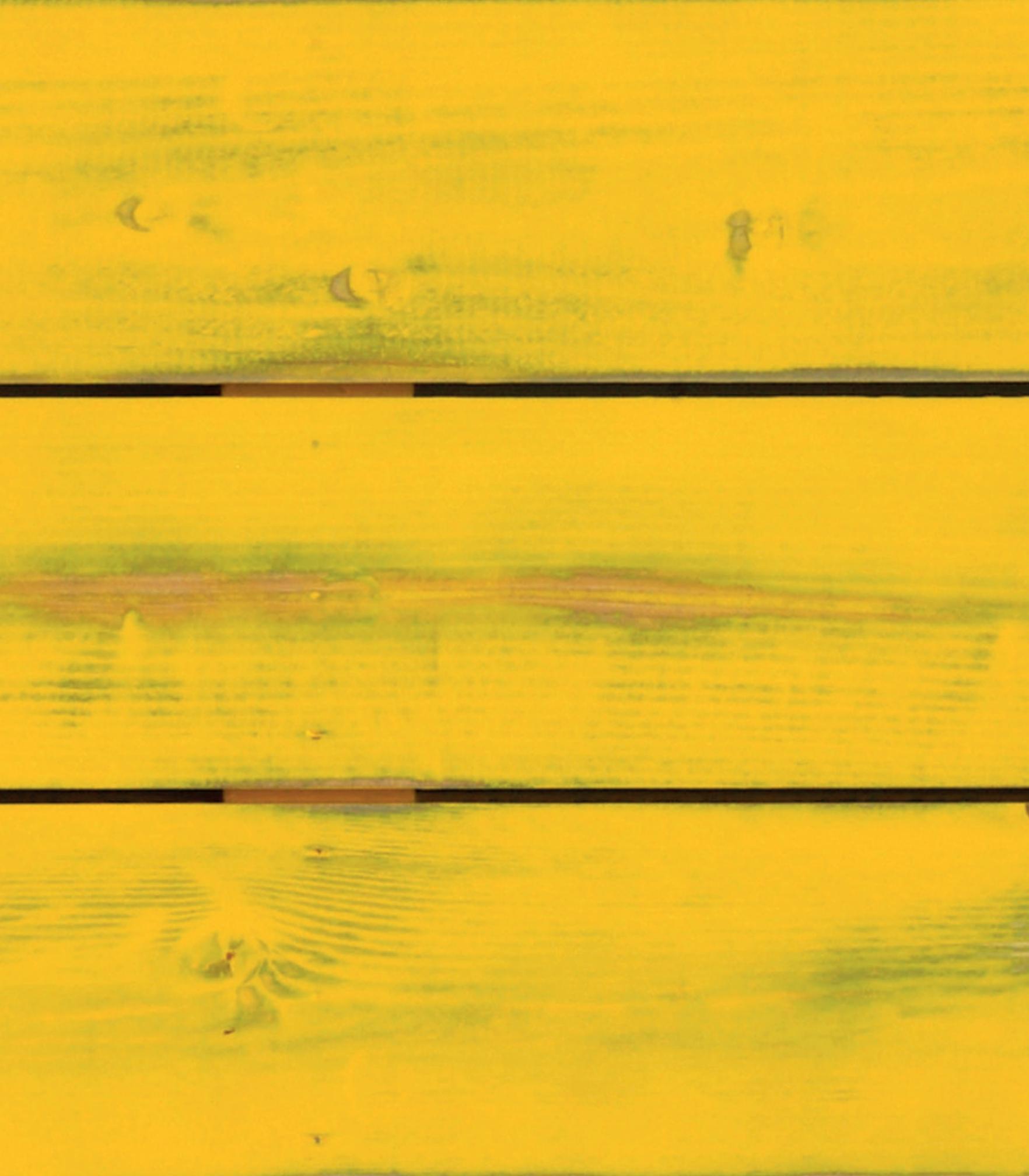


ACTIVIDAD INMOBILIARIA





ACTIVIDAD INMOBILIARIA

La subida de la inflación y de los tipos de interés en el año 2022 ha provocado que se hayan producido correcciones en la valoración de las carteras de activos inmobiliarios: las carteras compuestas por inmuebles *prime*, bien localizados, eficientes y adaptados a las exigencias ESG, no se han devaluado de manera significativa; en cambio, las que contienen activos deslocalizados y/o de menor calidad han corregido a la baja.

A pesar de las incertidumbres, en 2022 el mercado de alquiler de oficinas mantuvo un buen ritmo de comercialización y contrataciones. Los empleados volvieron a la oficina, ya sea de forma permanente o bajo el formato híbrido, lo que hizo que en Madrid el volumen de ocupación de los edificios oscilara entre el 75% y el 85%.

El nivel de rentas por metro cuadrado, tras el impacto de la pandemia, ha tendido a ajustarse al alza, alcanzando éstas, en la zona *prime* de Madrid, niveles alrededor de los 37 euros mensuales por metro cuadrado.

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 2022, Alba continuó con su política de desinversión de inmuebles no estratégicos. Se vendieron plantas de oficinas y diversas plazas de garaje en dos inmuebles ubicados en Madrid (Av. General Perón 38 y Plza. de Marqués de Salamanca 10). Estas ventas generaron una tesorería de 24 millones de euros, obteniendo una TIR del 7,9 % y 3,8 % anual, durante 21 y 15 años respectivamente.

La superficie alquilable a 31 de diciembre de 2022 era de 42.420 metros cuadrados y 1.038 plazas de garaje. El nivel de ocupación se situó al final del ejercicio 2022 en el 88,4%, superior en 10,5 puntos a la ocupación de diciembre de 2021.

El valor de los inmuebles se actualiza semestralmente por un experto independiente, que, a 31 de diciembre de 2022, los valoró en 335⁽¹⁾ millones de euros.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles en el año 2022 ascendieron a 13 millones de euros, que supone un 6,6% de incremento sobre el 2021, pese a haberse reducido la superficie alquilable por las ventas realizadas en el ejercicio.

(1) Incluye la sede social de Corporación Financiera Alba.



Durante el ejercicio se realizaron inversiones por importe de 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, cumplir con los estándares ESG y añadir valor a los mismos.

