

ÓRGANOS DE GOBIERNO*

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN		Comisión Directiva
PRESIDENTE EJECUTIVO	D. Luis Basagoiti Robles	PRESIDENTE
VICEPRESIDENTE PRIMERO	D. Alberto Manzano Martos	VICEPRESIDENTE PRIMERO
VICEPRESIDENTE SEGUNDO	D. Rafael Fontoira Suris	VICEPRESIDENTE SEGUNDO
VOCALES	D. Pascual Arbona Rodríguez	
	D. Víctor Bultó Millet	
	D. Antonio Eraso Campuzano	
	D. Alberto Español Castelar	
	D. Juan Fernández-Layos Rubio	
	D. Rafael Galarraga Solares	
	D. José Manuel González Porro	VOCAL
	D. Miguel Lladó Oliver	VOCAL
	D. Antonio Miguel-Romero de Olano	
	D. Oswaldo Román Llorente	
D. Julián Salcedo Gómez	VOCAL	
SECRETARIO	D. Roberto Isaías Invernón Sacristán	SECRETARIO

*Composición de los órganos de gobierno en la fecha de formulación del Informe Anual.



El ejercicio 2007 fue el duodécimo año consecutivo de la etapa de crecimiento del sector inmobiliario que se inició en 1996, superando el número de viviendas visadas las 865.600 unidades, si bien los datos disponibles a 31 de agosto reflejan un descenso del 12,4 por 100 respecto del mismo periodo de 2006. La evolución del incremento del precio de la vivienda se estima se situará en torno al 5 por 100, porcentaje significativamente inferior al registrado en 2006 y en ejercicios anteriores, evidenciando la clara desaceleración que sufre el sector, especialmente el segmento residencial. Han contribuido a esta negativa evolución la tendencia alcista de los tipos de interés, pese a las intervenciones del Banco Central Europeo, el alza de la inflación, y la restricción de la concesión de créditos por las entidades financieras.

En este contexto, MAPFRE INMUEBLES ha cerrado el ejercicio 2007 con un resultado muy positivo, mejorando significativamente el beneficio presupuestado para el ejercicio, como consecuencia de la realización de parte del suelo que tiene la entidad en Palma de Mallorca, una vez concluido su proceso urbanístico tras varios años de gestión.

Se ha mantenido también un aceptable nivel de venta en sus promociones, finalizándose el ejercicio con la entrega de la desarrollada en Oviedo (Mirasol Residencial), vendida en prácticamente su totalidad. Las ventas de la promoción en Calahonda (Campos del Mar) se han visto afectadas por la desaceleración que sufre la segunda residencia.

En la línea de no mantener activos destinados a la inversión, se ha vendido también a otras empresas del Grupo la participación del 22,6 por 100 que tenía la sociedad en el Centro Empresarial MAPFRE, de Oporto (Portugal).



PROMOCIÓN DE MAPFRE
INMUEBLES EN IBIZA



PROMOCIÓN DE EL TOYO
EN ALMERÍA

PRINCIPALES ACTIVIDADES

Promoción Inmobiliaria

- Han continuado las obras de construcción de la promoción Residencial Mirasierra en Bétera (Valencia), y se han iniciado las obras de nuevas promociones de viviendas en Ibiza (Punta des Pinet), el ensanche de Vallecas (Madrid), El Toyo (Almería), y Arroyo de la Encomienda, (Valladolid).

- Se prevé iniciar en fecha próxima otra promoción en Tarragona; se han obtenido licencias de obras para otras en Miralbueno (Zaragoza), Ensanche de Vallecas (Madrid), Rafelbuñol (Alicante), Sangonera La Verde (Murcia) y Villa del Prado (Valladolid); y se están realizando gestiones urbanísticas para la tramitación de suelos en Costa Ballena (Chipiona), Zarandona (Murcia), Rincón de la Victoria, Cizaña Alta y Casa Bermeja (Málaga) y Leganés (Madrid).

- Ha continuado la comercialización de las existencias disponibles en las promociones Mirasol Residencial (Oviedo) y Campos del Mar (Mijas), y se ha iniciado la de las promociones de Bétera (Valencia), Ibiza, Vallecas (Madrid), El Toyo (Almería) y Arroyo de la Encomienda (Valladolid).

Negocio de Suelo

- Se ha continuado la gestión urbanística de los suelos destinados fundamentalmente a su venta en Valladolid y Zarandona (Murcia).

Servicios Inmobiliarios

- Las Divisiones de Arquitectura e Ingeniería han gestionado diversos proyectos para las distintas entidades MAPFRE en Murcia, Sant Cugat (Barcelona), Oviedo, Valencia y Madrid.

- También se ha gestionado la adquisición de un edificio para MAPFRE en Aravaca (Madrid), y de suelo para la ampliación con un nuevo edificio de la sede social del Grupo en Majadahonda; y la venta de edificios en Madrid y Barcelona.

- Por último, se ha continuado gestionando la comercialización de los espacios disponibles en los edificios propiedad del Grupo, cuyo índice de ocupación era del 95,2 por 100 al cierre del ejercicio.

Actividad internacional

- Se ha gestionado la implantación de las sedes centrales de MAPFRE en sendos edificios en Santiago de Chile (Chile) y Bogotá (Colombia), así como la comercialización de los espacios libres de los mismos.

Sistemas de información y tecnológicos

• Se ha adquirido en el ejercicio 2007 nuevos programas de gestión para la gestión integral de obras (PRESTO), y otro para la detección e investigación al blanqueo de capitales (PEDRA) cuya implantación y puesta en funcionamiento tendrá lugar en el ejercicio 2008; y se ha incrementado la información disponible en la página web, especialmente la destinada a la comercialización de los productos y servicios que presta la Entidad.



IMAGEN PROMOCIONAL DEL COMPLEJO "JARDINES DEL REALENGO" EN MURCIA

SOCIEDADES PARTICIPADAS

Servicios inmobiliarios MAPFRE

Esta sociedad filial ha continuado desarrollando los siguientes servicios, fundamentalmente para entidades del Grupo:

- Gestión comercial de alquileres, habiéndose suscrito contratos de arrendamiento por un total de 117.484 metros cuadrados.
- Administración y mantenimiento de propiedades inmobiliarias.
- Gestión de venta de edificios.
- Gestión de compra de edificios y suelo.

Desarrollos urbanos CIC

Esta sociedad filial ha realizado en el ejercicio 2007 diversas gestiones urbanísticas del suelo adquirido en las Teresitas (Santa Cruz de Tenerife) e iniciado las obras para su urbanización.

Inmobiliaria Mapinver

Esta sociedad ha continuado con las gestiones urbanísticas relativas al suelo de su propiedad en El Algar-Altea (Alicante).

PERSPECTIVAS

Dadas las circunstancias del mercado, en el ejercicio 2008 se prevé concentrar la actividad en el desarrollo de las promociones inmobiliarias iniciadas en años anteriores, así como en la gestión de los suelos adquiridos, contemplando la desinversión en aquellos suelos que no se consideren de carácter estratégico para la Entidad y que puedan aportar plusvalías en caso de realización, manteniendo una política muy selectiva en cuanto a adquisición de nuevos suelos e inicio de nuevas promociones.

En el exterior, se continuará interviniendo en las actividades inmobiliarias del Grupo MAPFRE, fundamentalmente en América, participando en las gestiones de compra o venta de edificios, supervisando los proyectos de arquitectura e ingeniería que sean precisos, y gestionando las obras necesarias para la implantación de las entidades del Grupo en los mismos.

En el ámbito interno, se continuará con la política de calidad en todos los productos y servicios de la Entidad, promoviendo así nuevas medidas de racionalización y control de gestión, mejorando los procesos mediante la implantación de un nuevo software de gestión integral, y desarrollando el departamento de control de calidad, post-venta y seguimiento de proyectos.

CUENTA DE RESULTADOS NIIF	2007	2006	2005	VAR. % 07/06	VAR. % 06/05
Ingresos por servicios	30,1	38,1	35,6	(21,0)%	7,0%
Ingresos por ventas	42,4	79,9	1,7	(46,9)%	4600,0%
Total ingresos de explotación	72,5	118,0	37,3	(38,6)%	216,4%
Gastos de explotación	(31,6)	(96,8)	(32,9)	(67,4)%	194,2%
Resultado de explotación	40,9	21,2	4,4	92,9%	381,8%
Ingresos financieros	0,5	0,3	0,2	66,7%	50,0%
Gastos financieros	(17,1)	(9,3)	(1,8)	83,9%	416,7%
Resultado financiero	(16,6)	(9,0)	(1,6)	84,4%	462,5%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS Y MINORITARIOS	24,3	12,2	2,8	99,2%	335,7%
Impuesto sobre beneficios	(8,0)	(4,6)	(0,4)	73,9%	1050,0%
Resultado después de impuestos de actividad interrumpida	0,0	0,0	0,0	-	-
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	16,3	7,6	2,4	114,5%	216,7%
Socios externos	0,0	0,0	0,0	-	-
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS Y MINORITARIOS	16,3	7,6	2,4	114,5%	216,7%

Millones de euros

MAGNITUDES BÁSICAS DEL BALANCE (NIIF)	2007	2006	2005	VAR. % 07/06	VAR. % 06/05
Inversiones y tesorería	17,5	28,9	51,7	(39,4)%	(44,1)%
Existencias	676,6	489,6	308,2	38,2%	58,9%
Patrimonio neto	155,3	144,4	91,9	7,5%	57,1%
ROE	10,8%	6,4%	5,3%	69,2%	20,8%

Millones de euros

OTRA INFORMACIÓN	2007	2006	2005	VAR. % 07/06	VAR. % 06/05
Número medio de empleados	74	69	49	7,2%	40,8%
Unidades en construcción	463	181	279	155,8%	(35,1)%
Unidades vendidas	85	100	61	(15,0)%	63,9%