

MAPFRE INMUEBLES

El sector inmobiliario ha registrado en el ejercicio 2005 su décimo año consecutivo de la etapa de crecimiento, que se inició en 1996, apoyado fundamentalmente en la construcción de nuevas viviendas. En este ejercicio se ha rebasado de nuevo el número de viviendas proyectadas, cuya cifra final superará las 800.000 unidades, con un crecimiento superior al 6 por 100 respecto de las iniciadas en el año 2004 (750.000 unidades), y del 34 por 100 si se compara con las iniciadas tan solo cinco años antes (594.754 en el año 2000).

ÓRGANOS DE GOBIERNO^(*)

Consejo de Administración	Comisión Directiva
Presidente D. Luis Basagoiti Robles	PRESIDENTE
Vicepresidente D. Rafael Fontoira Suris	VICEPRESIDENTE
Consejero-Director General D. Julián Salcedo Gómez	VOCAL
Vocales	
D. Víctor Bultó Millet	VOCAL
D. Antonio Eraso Campuzano	
D. Juan Fernández-Layos Rubio	
D. Rafael Galarraga Solares	
D. José Manuel González Porro	VOCAL
D. Luis Leguina Cebreiros	
D. Miguel Lladó Oliver	VOCAL
D. Antonio Miguel-Romero de Olano	
D. Oswaldo Román Lorente	
D. Domingo Sugranyes Bickel	VOCAL
Secretario D. Roberto Isaías Invernón Sacristán	SECRETARIO



^(*) Composición de los órganos de gobierno en la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas del SISTEMA MAPFRE.

De hecho, España se ha convertido en el país europeo donde más viviendas se construyen, como consecuencia de una demanda creciente que se ha visto favorecida por una economía con elevadas tasas de crecimiento, estabilidad en el empleo, bajos tipos de interés y alargamiento en el plazo de duración de las hipotecas, circunstancias todas ellas que facilitan la inversión en este tipo de activos inmobiliarios.

Este crecimiento en el número de viviendas iniciadas se ha producido tanto en el segmento de la primera residencia como en el destinado a segunda residencia, en el que ha continuado con fuerza la compra de inmuebles por no residentes, en su mayoría europeos de países vecinos, de forma que en el año 2005 la inversión extranjera directa en inmuebles, patrimonio y promoción, habrá superado el 50 por 100 de la inversión total realizada en nuestro país.

Todas estas circunstancias han supuesto fuertes incrementos en el precio de la vivienda, que en el ejercicio 2005 se situarán por encima del 14 por 100 respecto de los niveles del ejercicio anterior. Con todo, se habrá producido un crecimiento de los precios menor que el registrado en los seis años precedentes, adelantando de esta forma una tendencia para los próximos ejercicios que permitirá un aterrizaje suave de los precios.

Los fuertes incrementos en los precios, unidos a la reciente subida en los tipos de interés por el Banco Central Europeo que anuncia una tendencia alcista del precio del dinero, está teniendo como efecto una ligera ralentización de las ventas, alargando algo los plazos de venta de las promociones, lo que a su vez contribuirá a que las subidas de precios sean más contenidas y moderadas, obligando a seleccionar más cuidadosamente las ubicaciones de los nuevos desarrollos, tanto en primera como en segunda residencia.

En el sector de oficinas, las ciudades de Madrid y Barcelona siguen figurando como unos de los mercados de oficinas en Europa con mayores oportunidades, registrando el precio de los alquileres una clara tendencia alcista, por encima de otras ciudades europeas, con un crecimiento significativo de la superficie contratada y manteniendo bajos niveles de desocupación.

En este contexto, MAPFRE INMUEBLES ha cerrado de nuevo un ejercicio muy positivo, alcanzando un fuerte incremento en la cifra de ingresos.

En el ejercicio 2005 la sociedad aprobó un nuevo Plan Estratégico que contempla la realización de fuertes inversiones en compra de suelos, para configurar una cartera que permita producir



Edificio Isla de Hierro, 3. San Sebastián de los Reyes (Madrid)

inicialmente unas 500 viviendas al año, e iniciar el negocio de suelo sin desarrollo de las viviendas, generando suelo urbanizado para su venta y la obtención de suelo para consumo propio.

Durante el ejercicio 2005 se han adquirido diversos terrenos en la zona de Levante (Valencia, Alicante y Murcia), Andalucía (Almería, Cádiz y Granada), Islas Baleares (Ibiza) e Islas Canarias (Santa Cruz de Tenerife), y en la zona Centro (Madrid y Valladolid), que totalizan casi 300.000 m² de suelo y una edificabilidad superior a los 243.000 m², con capacidad para unas 2.300 viviendas, que han supuesto una inversión en suelo superior a los 250 millones de euros.

PRINCIPALES ACTIVIDADES

PROMOCIÓN INMOBILIARIA

- En el ejercicio 2005 se ha realizado la venta del segundo y último conjunto de naves modulares para uso logístico en el Sector 30-C de Alcalá de Henares, en Madrid, que se encontraba arrendado, en el que MAPFRE INMUEBLES poseía una participación del 75 por 100, dando por concluida esta promoción.
- Se ha continuado la explotación en régimen de arrendamiento del edificio de oficinas y locales comerciales situado en Oporto (Portugal), en el que la entidad tiene una participación del 22,7 por 100, así como del garaje del mismo como aparcamiento público. Al cierre del ejercicio se encontraban arrendadas 76 oficinas, la totalidad de los locales comerciales y 134 plazas de aparcamiento.
- En el ejercicio 2005 se ha obtenido la licencia de primera ocupación del edificio rehabilitado, de uso mixto, que cuenta con locales comerciales y viviendas, situado en la calle Compás, en Jerez de la Frontera, y se ha iniciado su comercialización en régimen de venta.
- Se han finalizado las obras de construcción de una promoción de viviendas en la calle Bac de Roda, en Barcelona, que cuenta con un total de 55 viviendas, totalmente vendidas al cierre del ejercicio, 4 locales comerciales y 84 plazas de aparcamiento. Su entrega a los compradores está prevista para el primer trimestre de 2006.
- Se han finalizado igualmente las obras de construcción de otra promoción de viviendas que se desarrolla en la calle Gil Imón, en Madrid, que cuenta con un total de 64 viviendas y 88 plazas de aparcamiento, cuya entrega a los compradores está prevista para el primer trimestre de 2006. Al cierre del ejercicio se encontraba pendiente de venta exclusivamente una vivienda y dos plazas de aparcamiento.
- Durante el ejercicio se han continuado ejecutando las obras de urbanización de la parcela en "Calahonda" (Málaga), en que se desarrollará una promoción de 175 viviendas, que se llevará a cabo en varias fases. Se han continuado asimismo las obras de la primera fase, compuesta por 55 viviendas, 1 local comercial y 65 plazas de aparcamiento, distribuidas en tres edificios, cuya comercialización se ha iniciado en el segundo semestre de 2005. Al cierre del ejercicio se encontraban vendidas 8 viviendas y otras tantas plazas de aparcamiento.
- Sobre la parcela adquirida por MAPFRE INMUEBLES en la urbanización "Monte Cerrao", en Oviedo, se desarrolla una promoción inmobiliaria de viviendas y un edificio de oficinas destinado a nueva sede para la Subcentral Asturias del SISTEMA MAPFRE. Durante el ejercicio 2005 han continuado las obras del edificio de oficinas, cuya finalización está prevista para finales del mes de junio de 2006, y se han iniciado las obras de los edificios de viviendas, que contarán con un total de 89 viviendas y 120 plazas de aparcamiento, cuya comercialización está previsto iniciar en el primer trimestre de 2006.

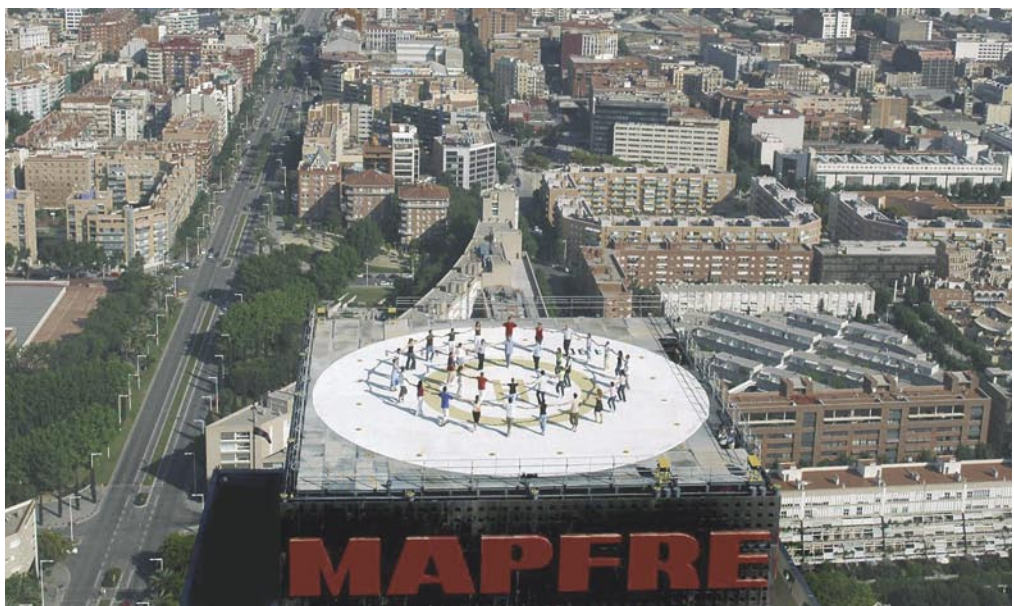
- Ha continuado gestionándose la venta de las existencias disponibles procedentes de promociones concluidas en ejercicios anteriores, compuestas principalmente por plazas de aparcamiento y locales comerciales. Al cierre del ejercicio había pendientes de venta 1 local comercial y 10 plazas de aparcamiento.
- Se ha continuado con la tramitación urbanística del solar ubicado en el "Sector Llevant" de Palma de Mallorca y de la tramitación del P.G.O.U. de Marbella, que afecta a la finca "Coto Chico" propiedad de la Entidad.

SERVICIOS INMOBILIARIOS

- Las Divisiones de Ingeniería y Arquitectura han gestionado en el ejercicio 2005 proyectos para los edificios de viviendas que promueve la Entidad, así como para el desarrollo de edificios e implantaciones en inmuebles pertenecientes al SISTEMA MAPFRE.
- Se han gestionado en 2005 obras por valor de 29,4 millones de euros, entre las que destacan la finalización de la ampliación de la sede social de MAPFRE MUTUALIDAD en Majadahonda, un parque empresarial de oficinas, compuesto por tres edificios, en la Carretera de Fuen-carral a Alcobendas, en Madrid, un Centro de Producción Informática y un "call center" en Avila, un edificio de oficinas y la demolición de una edificación para levantar un edificio de nueva planta, además de la reforma y sustitución de la fachada en otro edificio, todos ellos en Las Palmas de Gran Canaria, además de obras diversas de implantación para entidades del SISTEMA MAPFRE.

SISTEMAS DE INFORMACIÓN Y TECNOLÓGICOS

- Se ha continuado con la implantación y puesta en funcionamiento de nuevos módulos en la aplicación informática SAP-R/3, con la finalidad de mejorar los sistemas de información y gestión de la Entidad.
- Asimismo, en el ejercicio 2005, MAPFRE INMUEBLES ha desarrollado y puesto en funcionamiento una página web, para facilitar información de sus actividades y la comercialización de los productos y servicios que presta la Entidad.



Torre MAPFRE en Barcelona

ACTIVIDAD INTERNACIONAL

- En el ejercicio 2005 MAPFRE INMUEBLES ha gestionado la compra de edificios para el SISTEMA MAPFRE en Chile y Colombia y se han gestionado las obras del edificio en Santiago de Chile. Asimismo, ha iniciado la gestión de los oportunos proyectos arquitectónicos y de ingeniería para la implantación de las entidades del SISTEMA MAPFRE en el edificio adquirido en Santiago de Chile.

SOCIEDADES PARTICIPADAS

SERVICIOS INMOBILIARIOS MAPFRE

A través de la sociedad filial SERVIMAP se han realizado en 2005 las siguientes prestaciones de servicios, fundamentalmente para entidades del Sistema:

- Gestión comercial de alquileres, habiéndose suscrito contratos de arrendamiento por un total de 111.255 metros cuadrados, con incremento del 21 por 100 sobre el ejercicio anterior.
- Administración y mantenimiento de propiedades inmobiliarias.
- Gestión de venta de tres edificios en Madrid, propiedad del SISTEMA MAPFRE.

En el ejercicio 2005 los ingresos por arrendamiento de los inmuebles gestionados por la entidad han ascendido a 64,3 millones de euros, con incremento del 6 por 100 sobre el ejercicio anterior y sus gastos de mantenimiento a 15,7 millones de euros. Las superficies en arrendamiento ascienden a un total de 370.507 metros cuadrados, cifra superior en un 2 por 100 a los 359.894 metros cuadrados gestionados en el ejercicio precedente.



Proyecto de MAPFRE INMUEBLES en Bétera (Valencia)

DESARROLLOS URBANOS CIC

La Sociedad filial DESURCIC había venido actuando como sociedad instrumental y se encontraba inactiva, habiendo sido utilizada en el ejercicio 2005 para materializar la inversión en suelo llevada a cabo en Santa Cruz de Tenerife. Coincidiendo con la adquisición del suelo ha dado entrada a su accionariado, con un 10 por 100 de participación, a la sociedad PROMOTORA CANARIA.

ACONTECIMIENTOS POSTERIORES AL CIERRE

La Junta General Extraordinaria de la entidad, celebrada el día 29 de diciembre de 2005, acordó ampliar el capital social en la cifra de 40.600.555 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.351.100 acciones, de 30,05 euros de valor nominal cada una, emitidas al 118 por 100, es decir a 35,46 euros cada una. Los actuales accionistas de la sociedad tendrán el derecho preferente de suscripción de las nuevas acciones emitidas, que podrán ejercer durante el plazo de un mes desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de la emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, que tuvo lugar el día 30 de diciembre de 2005. Al cierre del ejercicio se habían suscrito un total de 1.350.022 acciones.

PERSPECTIVAS

En España, se prevé intensificar en 2006 el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias y la gestión de los suelos adquiridos en el ejercicio 2005 por la Entidad, de forma que permita alcanzar en el ejercicio 2007 un volumen de venta de viviendas algo superior a las 500 unidades inicialmente previstas en el Plan Estratégico aprobado por la sociedad, aunque de forma coyuntural en el ejercicio 2006 no se producirá una mejora en el número de viviendas vendidas, lo que tendrá como efecto una disminución en los resultados respecto de los obtenidos en el ejercicio 2005, previendo una subida significativa a partir del ejercicio 2007.

En el exterior, se continuará con la política iniciada en el ejercicio 2005 de intervenir activamente en las actividades inmobiliarias del SISTEMA MAPFRE, fundamentalmente en América, participando en las gestiones de compra de edificios, supervisión de los proyectos de arquitectura e ingeniería que fueran precisos, y gestión de las obras necesarias para la implantación de las entidades en los mismos.

A nivel interno, se perseguirá continuar con la política de calidad en todos los productos desarrollados y servicios prestados por la Entidad, así como mantener la política de servicio al cliente tanto en el proceso de venta como en el de post-venta y continuar con el rigor en el control de costes y cumplimiento de plazos en las obras ejecutadas y en las promociones desarrolladas. Además, desarrollar y ampliar el contenido de la página Web para mejorar la comercialización, atención al cliente e información sobre los productos y servicios ofrecidos por la Entidad.

CUENTA DE RESULTADOS NIIF			
	2005	2004	% Var. 05/04
Total ingresos de explotación	37,3	62,2	(40)%
Gastos de explotación	(32,9)	(52,2)	(37)%
Resultado de explotación	4,4	10,0	(56)%
Ingresos financieros	0,2	0,3	(33)%
Gastos financieros	(1,8)	(1,1)	64%
Resultado financiero	(1,6)	(0,8)	100%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS Y MINORITARIOS	2,8	9,2	(70)%
Impuesto sobre beneficios	(0,4)	(2,9)	(86)%
Resultado después de impuestos de actividad interrumpida	0,0	0,0	
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	2,4	6,3	(62)%
Socios externos	0,0	0,0	
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS Y MINORITARIOS	2,4	6,3	(62)%

Millones de euros

MAGNITUDES BÁSICAS DEL BALANCE (NIIF)			
	2005	2004	% Var. 05/04
Inversiones y tesorería	51,7	15,6	231%
Existencias	308,2	61,6	400%
Patrimonio neto	92,0	46,5	98%
ROE	5,3%	14,2%	N.A.

Millones de euros

OTRA INFORMACIÓN			
	2005	2004	% Var. 05/04
Empleados	49	48	2%

