

ACTIVIDAD INMOBILIARIA

El mercado inmobiliario de alquiler de oficinas en Madrid en el ejercicio 2023 estuvo marcado por la adaptación a la nueva normalidad post-COVID, el impulso de la tecnología, la preocupación por la sostenibilidad y el bienestar, la preferencia por ubicaciones estratégicas, unos precios estables con tendencia al alza en áreas *prime* y una mayor flexibilidad en términos de contratos y servicios.

La preocupación por la sostenibilidad ambiental y el bienestar de los empleados influyó en las decisiones de alquiler de oficinas. Los edificios certificados con estándares ambientales, como LEED o BREEAM, y aquellos que incorporaron diseños centrados en el bienestar, como iluminación natural y espacios verdes, fueron altamente valorados por las empresas.

A pesar de la flexibilidad en los modelos de trabajo, las ubicaciones estratégicas en Madrid, como el Paseo de la Castellana o Azca, mantuvieron o incrementaron su atractivo. Así, la demanda por espacios de oficina en ubicaciones centrales y bien comunicadas continuó siendo sólida. En consecuencia, se observó una tendencia al alza en los precios de alquiler de oficinas en áreas *prime* por la alta demanda y la limitada disponibilidad de espacios de calidad en ubicaciones privilegiadas.

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

La superficie alquilable a 31 de diciembre de 2023 ascendía a 42.420 m² y 1.038 plazas de garaje, no habiéndose producido variaciones en la cartera durante el ejercicio. El nivel de ocupación se situó en el 97,7% a finales de año, frente al 88,4% del ejercicio anterior.

El valor de los inmuebles se actualiza semestralmente por un experto independiente, quien, a 31 de diciembre de 2023, los valoró en 301 millones de euros.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles ascendieron a 15 millones de euros en 2023, un 16,3% superiores a los de 2022, como consecuencia del mayor nivel de ocupación de los inmuebles y del incremento de la renta media de los contratos.

Durante el ejercicio se realizaron inversiones por importe de 3 millones de euros con el objetivo de mejorar los espacios alquilables, fortalecer la imagen de los inmuebles que así lo

requerían y modernizar las instalaciones, consiguiendo una mayor eficiencia, un mejor cumplimiento de los estándares ESG y la generación de valor añadido en los mismos.

Por último, en el último trimestre del ejercicio se finalizó la redacción del proyecto de reforma integral de un inmueble situado en Castellana, 44 Bis. (Edificio Ottea), cuyas obras se han iniciado en 2024 con finalización prevista en el último trimestre de 2025.

A cierre del ejercicio 2023, la cartera de Alba contaba con los siguientes inmuebles: Edificio Castellana, 89; Edificio Castellana, 42; Edificio Castellana, 44; Edificio Oasis y Edificio Castelló, 74.