





CARTA DEL PRESIDENTE

1



El Grupo ha seguido invirtiendo mediante alianzas con socios de prestigio en el sector y, gracias a ello, cuenta con una cartera de contratos cercana a los 100 millones de euros con buenas rentabilidades

Un año más, como Presidente de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio S.L.U. (Inmobiliaria Espacio), tengo la satisfacción de presentar el informe anual correspondiente al ejercicio que acaba de finalizar.

En España el PIB ha crecido este ejercicio a un ritmo superior al 2% anual, hecho que está permitiendo una fuerte generación de puestos de trabajo y, en consecuencia, una sólida demanda de oficinas y viviendas. Los principales analistas señalan que el crecimiento de la economía española debería mantenerse en entorno a tasas del 2% del PIB en los próximos dos años, lo que permite mostrarse optimistas respecto a la evolución del mercado inmobiliario en las principales áreas en las que ESPACIO desarrolla su actividad.

El sector financiero, por su lado, ha continuado su proceso de desapalancamiento, lo que acompañado de unos tipos de interés que han seguido manteniéndose en niveles históricamente muy bajos, ha permitido que la financiación privada haya seguido creciendo, sobre todo en el crédito al consumo.

El número de hipotecas constituidas sobre viviendas creció en 2018 un 10,3% y su importe medio se incrementó un 9,4% hasta alcanzar los 126.394 euros. El valor de las hipotecas constituidas sobre fincas urbanas alcanzaba

a final del ejercicio los 4.660,5 millones de euros, un 24,6% más que en diciembre de 2017. En viviendas, el capital prestado se sitúa en 2.645,8 millones, con un aumento anual del 10,4% con respecto al ejercicio pasado.

En consecuencia, se puede afirmar que el sector inmobiliario sigue viviendo un buen momento, en el que los nuevos participantes, fundamentalmente SOCIMIS y fondos de inversión, cuyo ciclo de presencia en nuestro mercado está aún por determinar, siguen siendo los principales inversores en la financiación de proyectos.

El ejercicio 2018, año en el que Inmobiliaria Espacio cumple su decimoctavo año de existencia desde que en el año 2000 fuera constituida, mediante la aportación de toda la rama de actividad inmobiliaria desarrollada en España por el Grupo Villar Mir, ha sido para nosotros un año de transición que se ha caracterizado por una serie de cambios de gran calado que deberían afectar de manera importante al futuro devenir de la sociedad desde diferentes puntos de vista.

Por un lado, José Antonio Fernández Gallar que había venido desempeñando la función Director General de Espacio, compañía en la había desarrollado gran parte de su carrera profesional, dejaba la sociedad en el mes de junio tras su nombramiento como Consejero

Delegado de OHL y, en su lugar, pasaba a dirigir la actividad Inmobiliaria del Grupo Alberto Muñoz Peñín, que hasta ese momento desempeñaba el cargo de Director General del proyecto Caleido. Desde aquí quisiera agradecer muy especialmente a José Antonio Fernández Gallar su compromiso y contribución al desarrollo de lo que es hoy ESPACIO y, al mismo tiempo, desearle el mayor de los éxitos en esta nueva etapa profesional que ahora comienza. Deseo al que estoy seguro se suman todos los empleados de la Compañía.

Y quiero aprovechar también para dar la bienvenida en su nueva responsabilidad a Alberto Muñoz, que estoy seguro sabrá mantener a ESPACIO como referente de calidad en el sector.

También a mediados de año Benchmark, la sociedad a través de la que se canaliza la mayor parte de la actividad inmobiliaria del Grupo Villar Mir en los Estados Unidos y especialmente en el estado de Texas, pasaba a integrarse en ESPACIO. El Grupo Villar Mir está presente en los EE.UU. desde el año 1991 y son numerosos los desarrollos urbanísticos que Benchmark ha realizado hasta hoy, siendo especialmente destacable el proyecto del Austonian, que se encuentra en la fase final de su comercialización. Es un edificio de referencia de calidad ubicado en el centro de la ciudad de Austin (Texas).

Adicionalmente, en este ejercicio se ha comenzado la ejecución de la obra de Caleido, proyecto emblemático que permitirá cerrar el conjunto inmobiliario que se desarrolla en la antigua ciudad deportiva del Real Madrid y que cuenta con una posición privilegiada de cara al futuro desarrollo del proyecto Madrid Nuevo Norte, conocido también como operación Chamartín, y que es uno de los proyectos inmobiliarios más transformacionales de Europa.

ESPACIO ha continuado durante este ejercicio con su política de *joint ventures* con diferentes socios iniciada años atrás, así como con la iniciativa estratégica de colaboración

en calidad de socios tecnológicos en proyectos desarrollados para bancos y fondos, con el objeto de poner en valor el alto grado de profesionalización de nuestro equipo y nuestro profundo conocimiento del mercado en las zonas donde tenemos presencia. Los acuerdos con FS Capital o la participación en proyectos como el de Martiricos en colaboración con Unicaja a través de Espacio Medina y La Térmica en Málaga son un claro ejemplo de nuestro potencial y de la calidad de nuestro equipo.

Finalmente quisiera señalar que, además, ESPACIO continúa gestionando y tramitando la cartera de suelos de su propiedad, lo que le permite disponer a medio plazo de recursos para desarrollar en el futuro promociones con un adecuado margen de explotación.

Durante el año 2018 ESPACIO ha seguido en su proceso de recuperación, después del duro golpe que nos asestó la crisis inmobiliaria iniciada en el año 2007. Las medidas que se adoptaron en su momento para superar tan adversa situación han seguido dando sus frutos, habiéndose cerrado el año con unas muy buenas perspectivas de cara al futuro y con un balance de situación con una estructura de capital muy sólida.

Las cifras de ventas han disminuido un 60% con respecto al ejercicio anterior, consecuencia de las políticas que implementamos en los años de la crisis de reducción de endeudamiento e inversión por cuenta propia. No obstante, el Grupo ha seguido invirtiendo mediante alianzas con socios de prestigio en el sector y, gracias a ello, cuenta con una cartera de contratos cercana a los 100 millones de euros, con buenas rentabilidades y planes de inversiones futuros que garantizaran una mejora sustancial de la cuenta de resultados de los próximos ejercicios.

Con respecto al balance, podemos presumir de que ESPACIO cuenta actualmente con uno de los mejores ratios de endeudamiento respecto al total activo del sector, cercano al 20%, fruto de duros años de gran esfuer-

zo por parte de su único socio y políticas de desinversiones en activos que han permitido bajar nuestro endeudamiento por debajo de los 90 millones, un quinta parte de la deuda existente hace diez años.

Con esta perspectiva, ESPACIO afronta el año 2019 confiando en que durante este ejercicio se pueda transformar todo el esfuerzo que ha venido realizando el equipo gestor de la compañía en unos buenos resultados operativos en sus tres áreas de negocio: la promoción inmobiliaria, tanto directamente como a través de filiales participadas; la división patrimonialista, cuyo buque insignia es Caleido, y la gestión de activos, ofreciendo nuestro know-how.

Finalmente quiero agradecer, en nombre del Consejo de Administración que me honro en presidir y en el mío propio, la confianza que han depositado en la sociedad nuestros clientes, socios y proveedores, la confianza y el apoyo de las entidades financieras, y hacer extensivo el agradecimiento a todas las personas que forman la plantilla de la empresa, cuya dedicación, esfuerzo y eficacia han hecho posible la brillante trayectoria de la Sociedad durante los años anteriores a la crisis y que, con su esfuerzo en estos años difíciles, han contribuido a dejar a la sociedad en disposición de ser una de las compañías inmobiliarias con más prestigio y recorrido del sector.



Juan Villar-Mir de Fuentes

Presidente del Consejo de Administración



Torre Espacio. Madrid.