



I N F O R M E A N U A L

2 0 2 0

ESPA◀ C I O

ÍNDICE

CARTA DEL
PRESIDENTE

7



01

DATOS
SIGNIFICATIVOS

11



02

CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN
Y COMITÉ DE
DIRECCIÓN

16



03

INFORME DE ACTIVIDAD

2 0



04

ORGANIZACIÓN Y PERSONAL

6 2



05

EMPRESAS PARTICIPADAS

6 6



06

ANEXOS

Cuentas anuales
e informe de gestión
consolidados
correspondientes al
ejercicio 2020

7 2



07



01



CARTA DEL PRESIDENTE

En este repaso anual de la actividad de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio S.L.U. (Inmobiliaria Espacio) es para mí un honor hacer una vez más la carta de presentación como presidente de la compañía. El ejercicio correspondiente a 2020 ha estado marcado por la incidencia de una pandemia sin precedentes recientes y las consecuencias que ha llevado implícitas, como han sido el confinamiento, las restricciones a la movilidad y un estado de ralentización de la economía no solo nacional sino global. A pesar de este panorama descrito, difícil de resolver a priori, el balance de nuestra actividad ha sido netamente positivo y alentador de cara al próximo año.

El respaldo financiero en nuestro sector era sólido y consistente, y los agentes que intervienen en él, como las promotoras inmobiliarias, han mostrado ser resilientes y estar preparadas para afrontar esta situación repentina y adversa. Estas bases han sido la principal razón de que el inmobiliario no haya sido de las industrias más impactadas por la Covid-19. Esto, sin embargo, no significa que hayamos sido ajenos a su impacto. De alguna forma, esta situación sí ha afectado en el dinamismo respecto a los últimos años, pues las transacciones se han reducido en casi un 20% en estos 12 meses. Hay que tener en cuenta que la actividad económica se paralizó durante unos meses, por lo que el desarrollo de las obras se detuvo y mucha de las operaciones de compra que se estaban iniciando se paralizaron. Sin embargo, de este descenso el sector se está recuperando con agilidad y fortaleza, especialmente el segmento residencial, en consonancia al control de la enfermedad, el avance de la vacunación, las medidas de apoyo

diseñadas desde España y la Unión Europea y la consiguiente certidumbre.

Más allá del contexto actual de coronavirus, no podemos obviar otros problemas que ya provocaban la ralentización del progreso del mercado con anterioridad, como la escasez de suelo finalista, los largos trámites burocráticos para la concesión de licencias, así como un marco regulatorio excesivamente rígido y diverso en el plano municipal y autonómico. En cuanto a la financiación bancaria, sigue siendo insuficiente. De ahí que consideramos que es el momento de dar un paso más y flexibilizar sus requisitos ni más ni menos que a favor del desarrollo urbanístico. Las opciones de diversificación en cuanto a la financiación de obras, una tendencia en otros países vecinos, debería cobrar más significado en el desarrollo de las promociones de nuestro país.

El usuario o posible interesado en adquirir una vivienda es el que sufre las principales consecuencias derivadas de la escasez de obra nueva. Por un lado, la poca producción de activos de uso residencial está elevando los precios lo que, a largo plazo, dificultará el acceso a la vivienda asequible. Por otro, esta insuficiente oferta y su alto precio, unido a los inconvenientes para lograr financiación y los salarios, que prácticamente no se revalorizan, acabará impactando en conjunto en el alquiler. Será interesante y necesario seguir de cerca las próximas decisiones del ejecutivo al respecto.

Otra de las iniciativas que podría impulsar esta industria, motor económico de nuestro país, y responder a las demandas de la población



sería promover más suelo finalista, flexibilizando su uso, así como agilizar las tramitaciones urbanísticas para evitar que se dilaten los plazos entre la compra y venta del suelo, sobre todo en las grandes ciudades.

En este balance de situación podemos centrar también el foco en la residencia vacacional. Las dificultades económicas y los vetos a viajar entre países han ralentizado su financiación y, sobre todo, la decisión final de compra. Hay que tener en cuenta que una importante suma de las adquisiciones procede de países extranjeros, atraídos por la marca España y su imagen popular como destino turístico. Estos factores siguen estando presentes, por lo que prevemos que vuelva a florecer esta demanda a medida que se vayan abriendo las fronteras y porque en estos meses de poca actividad se ha notado un incremento del ahorro.

En definitiva, todas las circunstancias vividas en este 2020 han configurado un nuevo consumidor de vivienda, debido principalmente por el periodo de confinamiento y el aumento del teletrabajo. La demanda se centra ahora en hogares de más metros cuadrados, con luz natural, balcones, terrazas o espacios exteriores. Estar en el centro de la ciudad ya no es tan importante, aunque sí se valora que estar en una ubicación accesible y bien comunicada. Por tanto, hemos visto que crece el interés por vivir en zonas más apartadas, siempre que tengan acceso a zonas verdes o espacios comunes amplios y abiertos.

En atención a estas nuevas necesidades, desde Inmobiliaria Espacio hemos aplicado un esfuerzo

extra en diseñar las próximas promociones y los trabajos de Project Management con estas características, avanzar en los criterios de sostenibilidad y cuidado del medio ambiente que ya habíamos venido aplicando proactivamente con anterioridad, y seguir empleando materiales de primera calidad e innovación tecnológica. Nuestra prioridad es asegurar la máxima eficiencia energética posible, mientras nos adaptamos a la normativa anti-Covid. Entre otras soluciones, las casas con 'sello Espacio' tienen filtrado de aire e higienización de las cabinas de ascensores, cumplen los más altos estándares de seguridad y se basan en una construcción ecológica avalada y certificada, que redundará en una mayor confortabilidad y reducción de emisiones de carbono.

Centrándonos un poco más en nosotros, el año 2020 ha tenido un significado especial para nuestra compañía. Se cumplen 20 años desde su creación. En este contexto y gracias a la experiencia adquirida en estos años, afrontamos como nuevos retos nuestra introducción, tanto con nuestros terrenos como en forma de Project Managers, en cuatro segmentos como son el logístico, el hotelero, el *retail* y el mercado de oficinas. Las razones son claras. En el caso del área logística, la pandemia y el confinamiento han supuesto un impulso al comercio online, lo que ha incrementado de forma significativa las demandas de transporte y de última milla y, con ello, la necesidad de soluciones para construir y maximizar la eficiencia de los activos. Esto tiene su contraparte en el *retail*, que ha sufrido el impacto de la pandemia, pero también confiamos en que, una vez recuperada la movilidad, comprar en el centro comercial volverá a ser una práctica habitual para los ciudadanos.

Respecto a la aproximación al ámbito hotelero, hemos visto cómo, en estos meses, muchas empresas dedicadas al turismo han tenido que vender sus activos e infraestructura a un precio inferior al que hubieran merecido en condiciones normales. Los promotores tenemos el compromiso de reflotar este segmento y hacía allí nos queremos encaminar en adelante. En cuanto al segmento de oficinas y despachos, el trabajo en remoto ha provocado que grandes compañías se replanteen mantener o no sus sedes por los gastos en los que incurre. Estos espacios, además, deben tener en cuenta la configuración deseada por las ciudades, con una transformación energética hacia un modelo más sostenible que los promotores inmobiliarios debemos potenciar con nuestro expertise.

Otro aspecto que debemos destacar es que en este balance del ejercicio hemos cosechado importantes logros en Priesa relacionados con nuestra área de Project Management. Una de nuestras obras singulares, la quinta torre del Distrito Financiero de Paseo de la Castellana Caleido, ha podido seguir desarrollándose, a pesar de la pandemia, y estimamos que para el segundo semestre entrará en funcionamiento.

En el ámbito regional Martiricos, en Málaga, un proyecto de regeneración situado en un área privilegiada por ser nudo de conexión, ya está listo. Precisamente en esta ciudad vamos a entregar 400 viviendas entre 2020 y 2021.

En nuestra evolución más inmediata, nos marcamos seguir potenciando nuestro rol como colaborador experimentado, profesional y fiable en el desarrollo del proceso completo de Project

Management de obras de envergadura como fueron Torre Espacio o Canalejas y también de otras de menor tamaño, no exentas de su carácter estratégico en los planes urbanos.

En términos numéricos, podemos señalar que la rentabilidad comercial se ha multiplicado por 3 en un año y ha llegado a casi un 11,3%, mientras que el resultado atribuible de Inmobiliaria Espacio es de un 6,6%, más del doble que el ejercicio anterior.

Un año más, reducir el apalancamiento y seguir siendo una de las mejores empresas del sector en tasas de endeudamiento respecto de los activos y fondos propios es fundamental. En dos años el débito bancario se ha reducido en un 26%, mientras que la rentabilidad sobre fondos propios se ha triplicado y situado en un 3%. De cara a los acreedores es importante reflejar que el ratio de garantía ha ascendido en 2020 y llega al 2,3.

Estas palabras de avance de la memoria corporativa las quiero finalizar agradeciendo el trabajo del Consejo de Administración, las empresas del grupo, y las delegaciones regionales, un equipo humano que ha demostrado su fortaleza ante este año tan complicado que hemos vivido y en el que hemos cerrado con buenas cifras y muchos proyectos motivadores por levantar y dar forma a corto plazo. Es un orgullo representar a Inmobiliaria Espacio y colaborar con socios, proveedores y clientes con los que avanzamos y ayudan a posicionar a promotoras como Espacio en la esfera inmobiliaria para llegar más lejos y con soluciones innovadoras en los proyectos del siglo XXI.



JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES
Presidente del Consejo de Administración

ALBERTO MUÑOZ
CEO



02



DATOS SIGNIFICATIVOS

CIFRAS CLAVE

VENTAS

58,4

MILLONES DE EUROS

ACTIVO TOTAL

402,1

MILLONES DE EUROS

RATIO DE
SOLVENCIA**1,88%**RATIO DE
GARANTÍA**2,29%**FONDO DE
MANIOBRA**127,5**

MILLONES DE EUROS

PATRIMONIO
NETO**226,1**

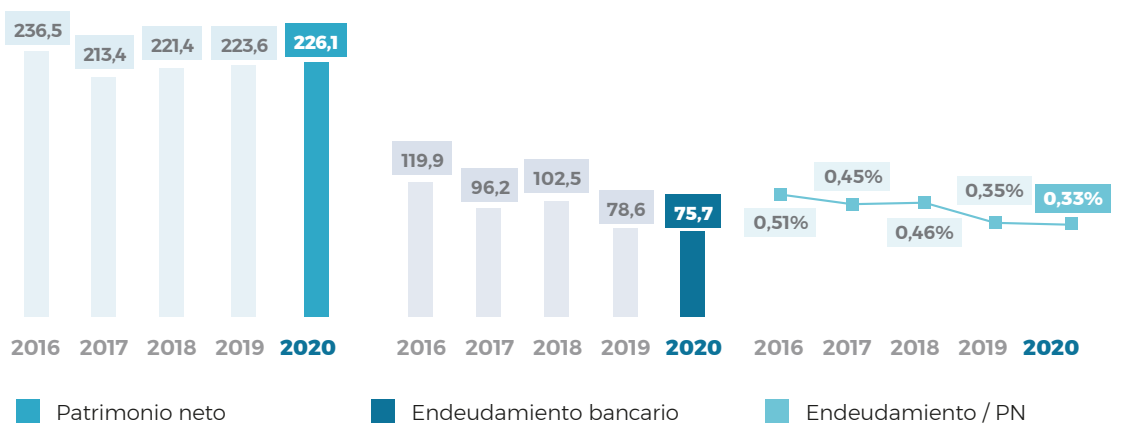
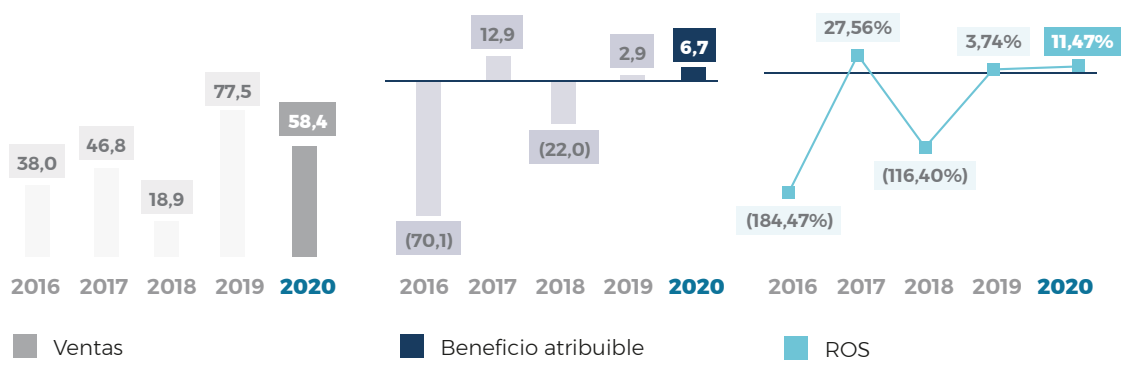
MILLONES DE EUROS

ENDEUDAMIENTO
BANCARIO**75,7**

MILLONES DE EUROS



EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS Y MARGEN DE EXPLOTACIÓN



NUESTRA PRESENCIA

43

PROYECTOS EN ESPAÑA

ESPACIO



PROMOCIONES ACTUALES

DESARROLLOS

VIVIENDA LIBRE

DESARROLLOS TERMINADOS

VIVIENDA PROTEGIDA

DESARROLLOS FUTUROS

TERCARIO

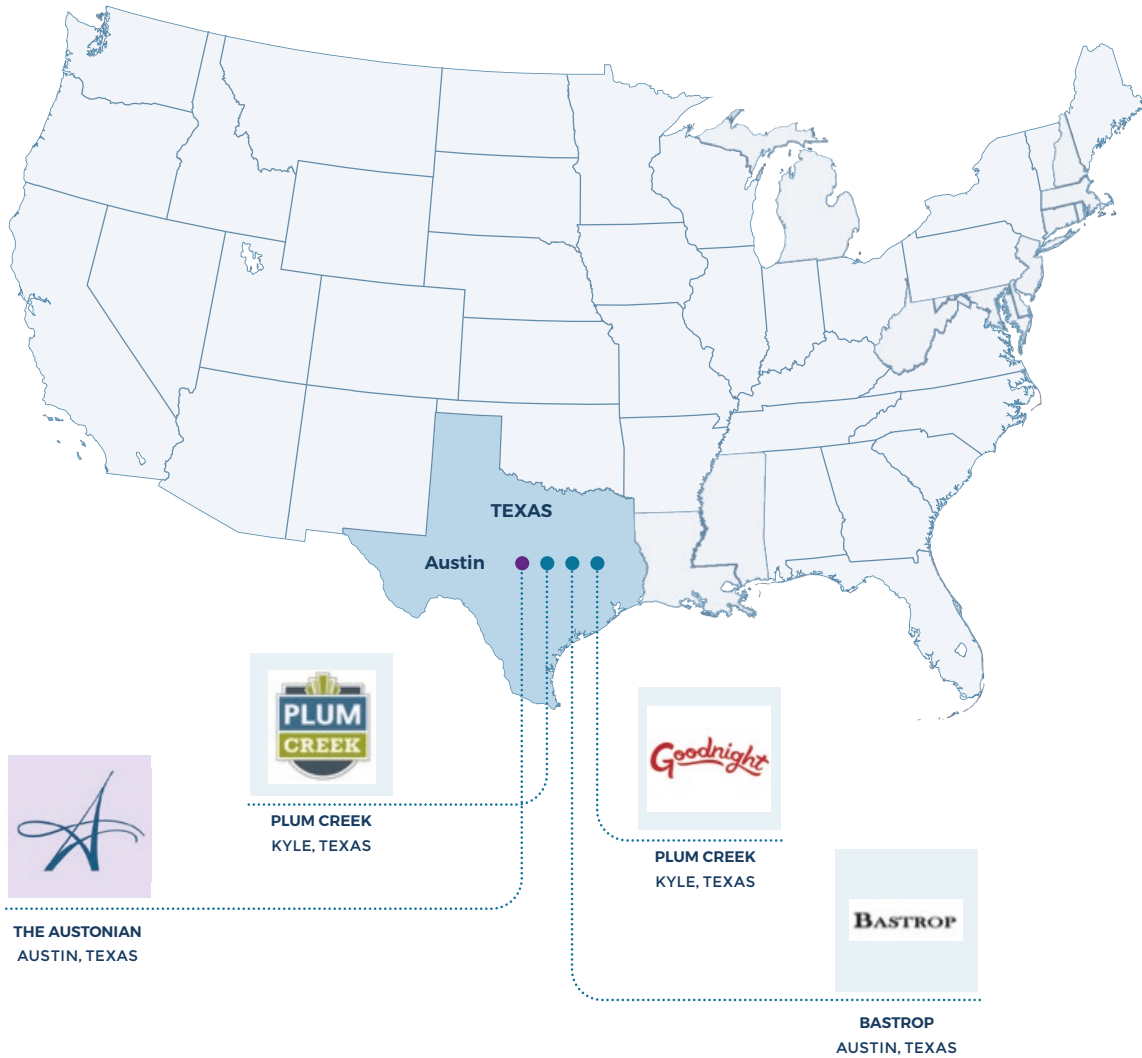
4

PROYECTOS
EN EEUU

◆ BENCHMARK



Nuestra presencia en EE.UU. es posible gracias a **BENCHMARK**



PROMOCIONES ACTUALES

DESARROLLOS



PROMOCIONES ACTUALES



DESARROLLOS TERMINADOS

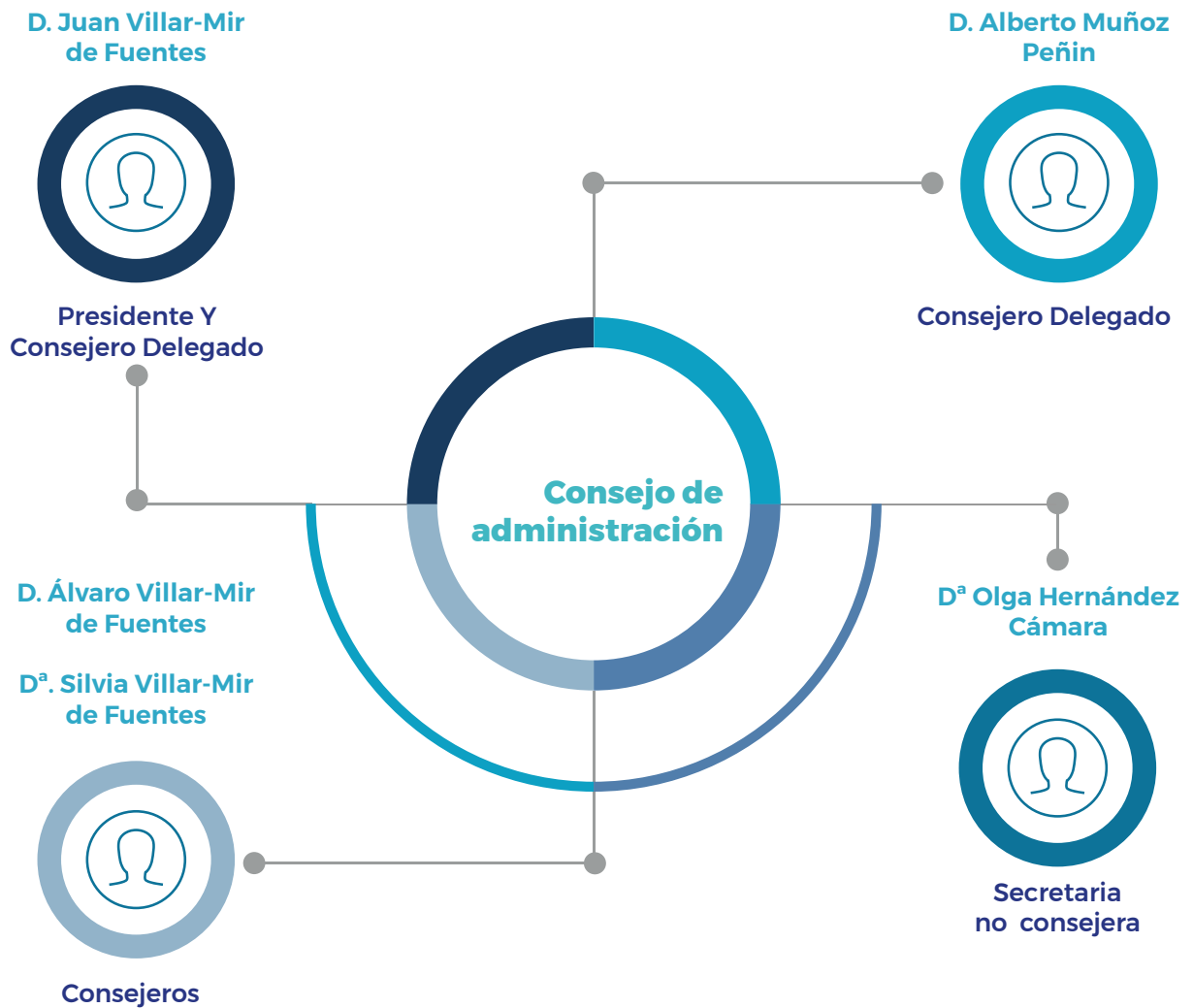


03



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE DIRECCIÓN

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



De izquierda a derecha: Alberto Muñoz Peñín, Juan Villar-Mir de Fuentes.

COMITÉ DE DIRECCIÓN

D. Juan Villar-Mir
de Fuentes



Presidente

D. Alberto Muñoz
Peñin



Director General

Comité
de dirección

D. Albino Aróstegui
Escribano

D. Miguel Ángel
Gómez Herrera

D. Manuel Garrido
Ruano

D^a Mónica Suárez Sáiz

D^a Olga Hernández
Cámara

D^a Rocío Zunzunegui
Ruano



Miembros



De izquierda a derecha: Alberto Muñoz, Mónica Suarez, Olga Hernández, Rocío Zunzunegui, Albino Arostegui y Miguel Angel Gómez.



04



INFORME DE ACTIVIDAD



4.1 EL SECTOR INMOBILIARIO EN ESPAÑA EN 2020

La economía mundial en 2020 estuvo fuertemente lastrada por el estallido de la pandemia del coronavirus. Los primeros casos de contagios en humanos se detectaron en diciembre de 2019 en la ciudad china de Wuhan y el primer caso en Europa lo protagonizaron tres franceses procedentes de la capital de la provincia de Hubei el 24 de enero de 2020. Siete días después, se detectó el primer caso en territorio español: un turista alemán en la isla canaria de La Gomera. Con más de 100.000 casos confirmados en todo el mundo, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró oficialmente a la COVID-19 como pandemia el 11 de marzo. La crisis que aconteció después supuso el mayor descalabro en el Producto Interior Bruto (PIB) mundial desde la Segunda Guerra Mundial, dejando la guerra comercial entre EE.UU. y China y la salida de Reino Unido de la Unión Europea en un discreto segundo plano.

Más allá del número de fallecidos, que ya supera los cuatro millones en todo el mundo, el impacto de la COVID-19 tiene una lectura

socioeconómica que afecta al ámbito laboral, la producción de bienes y servicios, las cadenas de suministro y distribución, el tejido empresarial y los mercados de valores. Según el Fondo Monetario Internacional (FMI), el producto mundial se contrajo un -3,2% en 2020: un -4,6% en las economías avanzadas y un -2,1% en las emergentes y en desarrollo. Aun siendo el epicentro del virus, China logró ser la única economía del mundo que arrojó una variación positiva en 2020, concretamente, del 2,3%. Por su parte, EE.UU. retrocedió un -3,5% y en el conjunto de la zona euro se llegó hasta el -6,5%.

España lideró los descensos a todos los niveles, registrando una devaluación del PIB del -10,8%. Este recorte histórico, que retrotrajo la economía española a la época de la Guerra Civil, estuvo fuertemente motivado por el turismo, gran motor económico patrio. La llegada de turistas no residentes se paralizó debido a las restricciones de movilidad. Por ello, las regiones más dependientes del turismo (islas y zona mediterránea) fueron las que más ajustaron el



empleo. Así, más de 700.000 personas pasaron a engrosar las listas del paro en 2020, creciendo un 22,9% y situando la tasa de desempleo en el 16,2%. Por otro lado, el gasto público, centrado en los ERTE y los avales ICO, creció un 3,8%, el mayor incremento desde 2009, al tiempo que el consumo de los hogares cayó un -12,4% y la inversión un -11,4%.

UN AÑO INMOBILIARIO MARCADO POR LA PANDEMIA

El mercado de la vivienda en España funcionó a doble velocidad en 2020: mientras que los precios no dieron grandes sorpresas, hipotecas y compraventas cayeron en picado. Todo apuntaba a que el sector inmobiliario no iba a ser inmune a la recesión económica producida por la crisis sanitaria. La mayoría de los operadores vaticinaban fuertes correcciones en los precios, incluso de dos dígitos, pero este escenario no llegó a materializarse, si bien hubo ciertos matices diferenciales entre obra nueva y segunda mano. Las operaciones de compraventa y las firmas de hipotecas sufrieron un castigo mayor debido a las restricciones de movilidad impuestas

por el confinamiento que supuso el primer estado de alarma, aprobado el 14 de marzo, hasta que comenzó el plan de desescalada, el 28 de abril. Aunque las agencias de intermediación ya pudieron reabrir sus puertas en fase uno, la incertidumbre retuvo a los compradores.

La compraventa apenas superó las 400.000 escrituraciones, cayendo un -16,7%, la mayor caída en nueve años y la menor cifra de transacciones desde 2016. El comprador extranjero protagonizó el 11,32% del total de transacciones, recayendo el mayor peso sobre la nacionalidad británica. Por otro lado, la absorción del stock de vivienda nueva sin vender apenas se redujo un -0,04%. Las viviendas terminadas en 2020 apenas crecieron un 8,34% interanual, y las iniciadas, cayeron un -21,1%. El número de hipotecas sobre viviendas cayó un -7,6% según el Instituto Nacional de Estadística (INE), rompiendo seis años consecutivos al alza y logrando unas 300.000 firmas, la cifra más baja desde 2017. El suelo urbano cerró 2020 con un precio de 142,1 euros por metro cuadrado, lo que supuso una caída interanual del -9,7%. En cuanto al precio de la vivienda libre, cayó un -1,8% hasta los 1.622,3 euros por metro cuadrado.



DECISIONES DE COMPRA PARALIZADAS

El coronavirus supuso un punto y aparte en la dinámica de las compraventas, que venía avanzando de forma sostenible desde hacía seis años. La paralización de la actividad económica supuso un severo golpe para los ritmos de venta. No solo la demanda detuvo en seco sus planes inmobiliarios por mandato legal, sino que, una vez llegada la desescalada, buena parte de los compradores quedaron fuera del mercado debido a un cambio en sus condiciones laborales, mientras que otros prefirieron dar un paso atrás y esperar mejores tiempos, demostrando una vez más que la incertidumbre no es la mejor aliada de la toma de decisiones.

Las operaciones de compraventa de vivienda difieren según se hable de escrituradas (487.354) o de registradas (419.898). La caída interanual experimentada por este indicador fue del -14,5% en el primer caso y del -16,7% en el segundo. Aunque la pandemia explica este ajuste, lo cierto es que las transacciones ya cayeron de 2019 a 2020, aunque de forma mucho menos marcada.

Regionalmente, solo Asturias (0,81%) logró crecer en el último año. Las bajadas más intensas se dieron en Canarias (-30,67%), Baleares (-26,34%) y Comunidad Valenciana (-17,74%), poniendo de manifiesto el gran descalabro que supuso el confinamiento para la segunda residencia de costa.

Por otro lado, aunque la vivienda usada (426.962) ganó en volumen a la nueva (60.392), la primera cerró un -16,9% menos operaciones que el año pasado, mientras que la segunda las aumentó un 7,3%. Este interés por la obra nueva se fundamenta en las nuevas necesidades de la demanda surgidas a raíz de la cuarentena. Tanto tiempo de encierro en casa ha servido para definir prioridades en los criterios de búsqueda. De entre todos ellos destaca la existencia de un espacio exterior. Balcones, terrazas y jardines se han convertido en imprescindibles, así como más espacio en el interior y mejores zonas comunes. Sin embargo, el parón administrativo dio un giro de tuerca más a la escasez crónica de producto residencial de nueva planta. Así, los visados de vivienda nueva en 2020 alcanzaron las 85.535 licencias, cayendo un -19,5%. Y aunque se lograron terminar 77.531 viviendas, un 8,34% más que en 2019, se iniciaron 75.930, un -21,1% menos.

UN EQUILIBRIO ENTRE OFERTA Y DEMANDA CON Matices

El inventario de vivienda nueva sin vender contabilizó 456.918 unidades en 2020, el 1,77% del total del parque de vivienda, que asciende a 25,8 millones. El stock pendiente de vender apenas se absorbió un -0,04% entre 2019 y 2020. Esta simbólica cifra está muy alejada de los porcentajes del 7% o del 5% que se registraron en 2012 o en 2014. A nivel autonómico, tres regiones acumularon el 50% del total nacional: la Comunidad Valenciana (83.263), Cataluña (77.327) y Andalucía (67.892). Por otra parte, Navarra, Cantabria y Extremadura arrojaron stock nulo, mientras que el País Vasco tuvo el menor porcentaje de stock acumulado sobre el total nacional. De hecho, esta autonomía fue la que más lo redujo en un año: un -13,29%. Por el contrario, la región que más incrementó su stock fue Madrid (4,13%).

Esta armonía podría ser síntoma de ese ansiado equilibrio entre producción y venta. Cabe pensar que la promoción inmobiliaria ha abandonado los escenarios de sobreoferta, ajustando sus expectativas a la capacidad económica de las familias. Sin embargo, el componente de la financiación hacia los promotores también entra en juego. La banca exige un nivel de preventa cada vez mayor, lo que retrasa la puesta en marcha de nuevos desarrollos. Además, no podemos pasar por alto que buena parte de este inventario, aunque disponible por un precio asequible, está obsoleto y deslocalizado. La demanda ha dejado claro que prefiere esperar y ahorrar para comprar lo que quiere y donde quiere, asegurándose la rentabilidad futura de un activo de calidad. Por ello, este supuesto equilibrio, en realidad, no lo es tanto.

EL EMPLEO ES LA LLAVE DEL MERCADO INMOBILIARIO

La relación entre empleo y vivienda es directa. La correlación entre el paro y la compraventa siempre ha sido considerable. En este sentido, cuando la demanda carece de la seguridad que le aportan unos ingresos recurrentes, el mercado inmobiliario se resiente, mientras que cuando las perspectivas laborales son optimistas, la actividad en las notarías aumenta. El shock pandémico repercutió seriamente en el tejido empresarial, cerrando negocios de todos los tamaños y poniendo en graves aprietos a las familias. La

situación dio al traste cualquier plan inmobiliario. Los jóvenes aparcaron su deseo de emancipación vía alquiler. Los compradores de primera vivienda prefirieron alargar su estatus de inquilinos. Los repositores flaquearon ante la posibilidad de no poder vender para comprar. Por último, los inversores quedaron a expensas de mejores oportunidades.

La crisis sanitaria neutralizó los movimientos de la demanda de vivienda estrangulando la capacidad de compra. No solo se cerraron unas 1.150 empresas al día en los primeros nueve meses de 2020 y se obligó a echar el cierre a 323.000 autónomos, sino que se dejó en un punto muerto a muchos trabajadores en ERTE, que no sabían si iban a ser readmitidos o despedidos. Igualmente, el coste salarial cayó un -2,64% en 2020. El comportamiento de los salarios sumado al de la inflación ha devenido en una pérdida de poder adquisitivo, lo que ha estrechado todavía más el camino hacia la propiedad. Aunque se esperaba que el precio de la vivienda compensara esta situación, este indicador ha permanecido estable, sin registrar las caídas abruptas que algunas voces vaticinaban, trasladando presión al mercado del alquiler.

LAS COMPRAS REALIZADAS POR EXTRANJEROS PIERDEN FUERZA

El debilitamiento del empuje comprador extranjero fue uno de los daños colaterales del perjuicio económico que desató la pandemia. Las transacciones realizadas por extranjeros elevadas a escritura pública alcanzaron las 42.645 viviendas, arrojando arrojó una caída del -22,1% frente al año anterior. Los registradores suben las compras foráneas a 47.500, admitiendo que estas adquisiciones supusieron en 2020 el 11,32% del total de las compras de vivienda realizadas en España. De este modo, los extranjeros pierden peso, ya que en 2019 acumularon el 12,61% del total. Aunque este volumen lleva cayendo desde 2017, el descenso del último año ha sido más intenso. Las visitas a inmuebles en venta quedaron paralizadas por los confinamientos internacionales.

Por nacionalidades, los británicos siguen dominando el mercado de transacciones realizadas por extranjeros. En 2020 ocuparon el 13,05% del total, un porcentaje algo más bajo que el registrado en 2019, del 13,94%. Parece que la salida de Reino Unido de la Unión Europea no



ha acabado con el deseo de estos ciudadanos de disfrutar del sol y la playa. De hecho, los lugares de alta intensidad turística siguen siendo los favoritos del comprador foráneo. Baleares (29,6%), Comunidad Valenciana (23,3%) y Canarias (22,8%) fueron las regiones que más operaciones protagonizadas por este perfil acumularon.

LA MORATORIA HIPOTECARIA ALIVIÓ A LAS FAMILIAS

Uno de los primeros movimientos del Gobierno para tratar de ayudar a las familias tras la llegada de la COVID-19 fue la aplicación de una moratoria hipotecaria. Este aplazamiento tenía como objetivo reducir el impacto económico que la pandemia generaría en las economías más vulnerables, sobre todo, aquellas en las que las condiciones laborales se hubieran modificado sustancialmente. Por otro lado, la Asociación Española de la Banca (AEB) y la Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA) crearon su propia moratoria sectorial alternativa dirigida a todos aquellos que se quedaron fuera de los requisitos marcados por el Gobierno. Hasta el 31 de diciembre de 2020 se concedieron 1.380.585 moratorias.

En cuanto a los nuevos préstamos (teniendo en cuenta que alrededor de cuatro de cada tres viviendas que se compran en España necesitan financiación bancaria) al caer la compraventa, la concesión de hipotecas también se ha visto mermada. Sin embargo, el descenso del número de hipotecas registradas sobre viviendas (-5,98%) ha sido más contenido que el de las compraventas (-16,7%). La deducción lógica es que ha crecido el porcentaje de viviendas que han requerido financiación, pasando del 71,7% del total en 2019 al 79,5% de 2020. En cualquier caso, las 339.794 hipotecas registradas apenas supusieron la cuarta parte de las concedidas en 2006, cuando se superaron los 1,3 millones.

Por otro lado, el importe medio de los nuevos créditos hipotecarios en España se situó en 131.935 euros, siendo un 3,8% superior a 2019, cuando alcanzó los 127.107 euros. Esto guardaría relación con el encarecimiento de la vivienda de obra nueva y la búsqueda de inmuebles de más calidad. De hecho, el endeudamiento hipotecario por metro cuadrado ha crecido en 2020 hasta los 1.311 €/m². Respecto al tipo de interés, la apuesta por el fijo se consolida, afectando al 53,1% de hipotecas frente al 46,9% de las referenciadas a variable. La preferencia por una cuota fija, sin sobresaltos, comenzó a extenderse en 2008 y en 2020 por fin ha superado al omnipresente Euríbor.

LOS PRECIOS NO EVOLUCIONAN AL RITMO DE LOS SALARIOS

Dentro del contexto epidemiológico excepcional que hemos vivido en 2020, la accesibilidad a la vivienda en España se ha visto comprometida especialmente por el aumento del endeudamiento hipotecario por vivienda y el descenso de los salarios. El descenso de los tipos de interés y el aumento de los plazos de contratación de las hipotecas no ha conseguido paliar los efectos negativos. Así, la cuota hipotecaria mensual media en 2020 ha alcanzado los 590,96 euros frente a los 591,14 de 2019. En este sentido, el porcentaje de cuota hipotecaria con respecto al coste salarial ha sido del 30,99% frente al 30,38% del ejercicio anterior. Aunque este porcentaje entra dentro de lo recomendado por las instituciones, Baleares (49,35%), Madrid (36,30%), Canarias (35,90%) y Cataluña (34,32%) superan la media nacional. Igualmente, la medida de esfuerzo que resulta de dividir el precio de la vivienda entre la renta bruta por hogar y que es calculada por el Banco de España, establece que el número de años de salario para comprar una vivienda en 2020 fue de 7,2 años frente a los 7 de 2019.



El precio de la vivienda es la variable que más influye en una mayor o menor accesibilidad. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma) reveló que el precio de la vivienda libre en España cerró 2020 en los 1.622,3 euros por metro cuadrado, arrojando una caída del -1,8% y rompiendo una racha de cinco años al alza. La vivienda nueva cerró 2020 con un precio medio de 1.884,1 euros por metro cuadrado, cayendo un -1,4% en un año, mientras que la segunda mano registró un precio medio de 1.614,4 euros por metro cuadrado, un -1,8% menos anual. Las autonomías que más se ajustaron fueron Navarra (-4,1%), Madrid (-3,7%) y Cataluña (-2,2%).

Si en vez de precios de tasación, vamos a los datos que usa el INE, provenientes del Consejo General del Notariado, entonces la vivienda libre subió un 2,1% en 2020: la obra nueva creció un 6,5% y la segunda mano un 1,4%. Lo cierto es que la escasez de la obra nueva explica este incremento. Por su parte, la vivienda usada ha estado expuesta a un incremento de stock por el *fallecimiento de personas mayores cuyas viviendas han sido volcadas al mercado. Además de la necesidad de liquidez de muchos herederos, otras familias afectadas económicamente han decidido poner sus inmuebles en venta, desde segundas residencias a locales, pasando por activos en alquiler turístico y residencial.*

LA GESTIÓN DEL SUELO FINALISTA SIGUE LASTRANDO EL MERCADO

El suelo es la principal materia prima de la actividad inmobiliaria residencial, y en un año de inseguridad como 2020, su protagonismo también se vio reducido. Así, la superficie objeto de transacción en 2020 contabilizó 1.994,7 hectáreas, ajustándose un -17,5% frente al año anterior. La distancia respecto a las

8.075,5 hectáreas de 2006 es aún más notoria, lo que corrobora el cierre del capítulo de la sobreproducción de vivienda. También hay que señalar que el valor del suelo vendido en 2020 alcanzó los 2.236 millones de euros, bajando un -28% al compararlo con 2019. En este sentido, el precio medio del suelo urbano en 2020 fue de 142 €/m², arrojando una contracción interanual del -9,7% y muy lejos también de los 285 €/m² de 2006.

La gestión del suelo finalista, sujeta a normativas urbanísticas fuera del ámbito estatal, siempre ha complicado enormemente la disposición de este activo. Este hecho se relaciona directamente con los visados de obra nueva. En 2020, las licencias para construir viviendas en bloque cayeron un -22,5% y las unifamiliares, un -7,6%. Además, los arquitectos confirmaron que la construcción cerró 2020 con una quinta parte menos de la superficie visada en 2019. Así, la brecha fue del -21,9%, pasando de más de 34,2 millones de metros cuadrados visados en 2019 a alrededor de 26,7 en 2020. Estos pasos atrás harán que volumen de negocio de la construcción residencial en 2020 guarde cierta distancia con el logrado en 2019, de 54.217,50 millones de euros.

LA VIVIENDA EN ALQUILER SIGUE SIENDO RENTABLE

El arraigo hacia la propiedad sigue siendo muy potente en España. Los últimos datos de la Oficina Europea de Estadística (Eurostat), correspondientes a 2019, afirman que el porcentaje de propietarios supuso el 76,2% frente al 23,8% de inquilinos, apenas 10 puntos básicos más que en 2018. Para el cierre de 2020 se espera que el avance del arrendamiento se consolide algo más. Es cierto que el alquiler es visto como un paso previo a la propiedad en muchos casos, una especie de puente entre el nido familiar y la primera hipoteca. Sin embargo, al igual que

ha pasado con la extensión de fórmulas como el renting y el leasing en el ámbito del automóvil, cada vez son más los que ven en el alquiler de una vivienda una fórmula a largo plazo, incluso para toda la vida.

En lo que respecta a la inversión, la opción de comprar para reformar y posteriormente alquilar sigue teniendo su público, tanto en el particular como en el profesional. El precio del alquiler ha asimilado más rápidamente el impacto de la pandemia que el de venta, dado que está más cercano a la realidad económica de las familias, y no se fundamenta en el ahorro previo y la financiación, como la compra. A pesar de su corrección, la rentabilidad bruta del alquiler quedó fijada por el Banco de España en un 3,7% en 2020, un ajuste mínimo si tenemos en cuenta el 3,8% de 2019. En cualquier caso, la construcción de vivienda en alquiler asequible sigue siendo una tarea pendiente que la colaboración público-privada debe resolver. Además, el *build to rent* sigue abriéndose paso.



EL E-COMMERCE Y EL TELETRABAJO CAMBIAN LAS REGLAS

El comportamiento del consumidor durante la pandemia ha retrasado la recuperación del *retail* no esencial. El confinamiento significó un antes y un después en el comercio online, cuya logística se puso a prueba en los momentos más rígidos de la cuarentena. En un primer momento, se entendió que el cierre impuesto al comercio físico trasladaría las compras a Internet, pero tras el levantamiento de las restricciones, el cliente no volvió a las tiendas en la medida que lo hacía antes, lo que hizo que muchos negocios ajenos a la distribución alimentaria no fueran capaces de sobrellevarlo, entre ellos, los situados en centros comerciales, especialmente, las especializadas en moda. No obstante, la inversión en *retail* creció un 4% en 2020, superando los 1.800 millones, según Knight Frank. Los centros comerciales abarcaron el 40% de la inversión frente al 36% de supermercados.

En cuanto a las oficinas, la irrupción de la pandemia impuso el teletrabajo, suscitando incluso la aprobación de una ley para la regulación del trabajo a distancia, algo sin precedentes en España. Respecto a la inversión, lo cierto es que las oficinas concentraron el 26% de la inversión inmobiliaria en 2020, sobre todo, por el pico registrado en el primer trimestre, ralentizándose después a medida que los puestos de trabajo se mudaban al entorno doméstico y comenzaban a multiplicarse los nómadas digitales. De los 2.100 millones de euros que, según Savills Aguirre Newman, aglutinó la inversión en oficinas en España en 2020, 1.500 correspondieron a Madrid y 600 a Barcelona, lo que demuestra que ambas ciudades siguen siendo el epicentro de los negocios.





THE AUSTONIAN. AUSTIN. TEXAS

JOINT VENTURES

PARTNER	PARTNER CHARACTERISTICS	PARTNER DEFINITION
	Gestor de fondos activos gestionados por 300 M. de euros	FS Capital es un administrador portugués de inversiones alternativas especializados en activos inmobiliarios. El fondo ha invertido 300 millones de euros en activos comerciales en Portugal y Madrid desde 2016, así como en la compra de terrenos y edificios en toda la península.
	Banco con cartera de terrenos	En junio de 2017, Unicaja se hizo público, consolidándose como una de las principales instituciones financieras nacionales y entidad de referencia en Andalucía.
	Gerente de inversiones alternativas	Ginkgo, administrador de inversiones alternativo está especializado en activos inmobiliarios. Cuenta con el respaldo de las siguientes entidades: <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">   </div>
	Desarrollador RE	AEDAS Homes , desarrollador de RE especializado en nuevas construcciones residenciales fue constituida en 2016, la compañía salió a bolsa en octubre de 2017 y actualmente es el desarrollador español.
	Constructor - Grupo Inmobiliario	Desde 1973, Grupo ACR ha estado desarrollando nuevos proyectos de construcción, desarrollo de RE y rehabilitación. Ha realizado proyectos internacionales en Europa (Polonia y Francia) y Latam (Colombia) En noviembre de 2018, Grupo ACR dividió sus negocios de construcción e inmobiliario, creando Áurea Homes.
	Grupo Constructor	Arpada, empresa constructora especializada en el campo de la geriatría, pertenece al Grupo Arpada. La empresa estableció una alianza estratégica con Inmobiliaria Espacio para el desarrollo de proyectos integrales en el sector inmobiliario.

ESTABLISHED JV	% ESPACIO'S PARTICIPATION	PERIMETER
	25%	<ul style="list-style-type: none"> • Valdebebas 110 • Viveros IV • Mirador de Mallaeta • Viveros V • Costablanca 57
	70%	<ul style="list-style-type: none"> • Martiricos VPO • Martiricos 2 Towers • Martiricos comercial • El Carmen II • El Carmen III • *NUMA
	20%	<ul style="list-style-type: none"> • *NUMA-La Térmica
	20% - 12.5%* (* 3 SPV's)	<ul style="list-style-type: none"> • Las Villas de los Granados • New Folies - Andratx • Hacienda del Mar II
	50%	<ul style="list-style-type: none"> • Las Eras • Daroca
	50%	<ul style="list-style-type: none"> • Altos de Alborán • Pinar del Mar

PROYECTOS EMBLEMÁTICOS

TORRESPACIO

MADRID



Con unas características que lo hacen único, una altura de más de 230 metros y 56.250 metros cuadrados computables, Torrespacio, edificio propiedad del Grupo Emperador desde noviembre de 2015, se convierte en uno de los entornos de trabajo más representativos de España y de Europa.

Este complejo se ha convertido en el principal referente empresarial del Paseo de la Castellana de Madrid.

CENTRO CANALEJAS

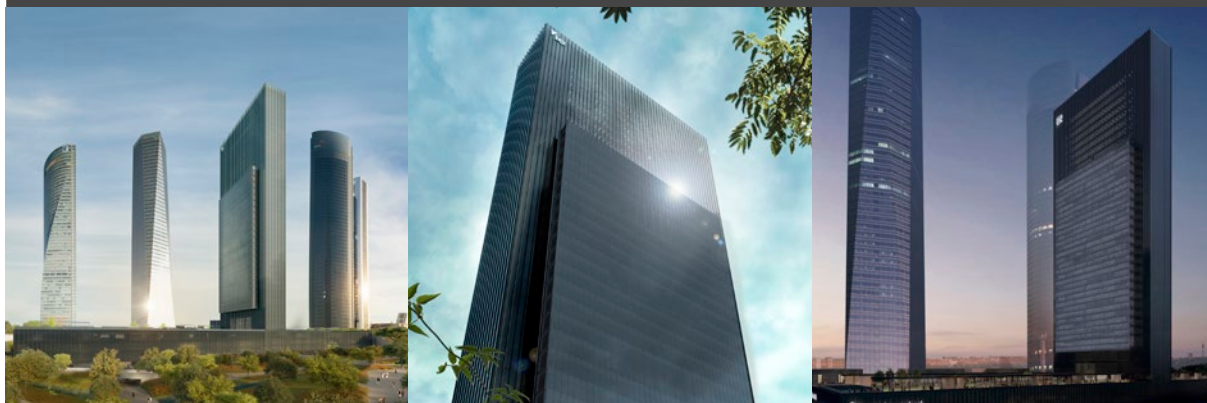
MADRID



El proyecto consiste en la rehabilitación de un conjunto de siete inmuebles contiguos, respetando su valor arquitectónico y artístico, situados entre las calles de Alcalá, Sevilla, Plaza de Canalejas y Carrera de San Jerónimo. Cuenta con 50.000 metros cuadrados de superficie, manteniendo las fachadas de los edificios existentes e integrando novedosos elementos interiores de nueva construcción. Además del hotel Four Seasons con 200 habitaciones, contará con un área residencial de 22 viviendas de alto nivel operada por la cadena hotelera, además de una exclusiva galería comercial vanguardista.

CALEIDO

MADRID



Caleido es un nuevo espacio en Madrid lleno de tecnología, conocimiento, cultura, salud y ocio en un punto clave de expansión urbana y conexión internacional en el centro financiero de la capital. Distingue cuatro usos: educativo con el primer Centro Universitario vertical en España, sanitario con una clínica enfocada en el deporte y el bienestar, aparcamiento; y un área comercial bajo la cubierta verde desde la que emerge la Torre de uso docente. Dará respuesta a la necesidad de la zona de comercio de calidad y restauración, en base al público existente del área así como a otro público que entienda el Centro Comercial como un destino.

MARTIRICOS

MÁLAGA



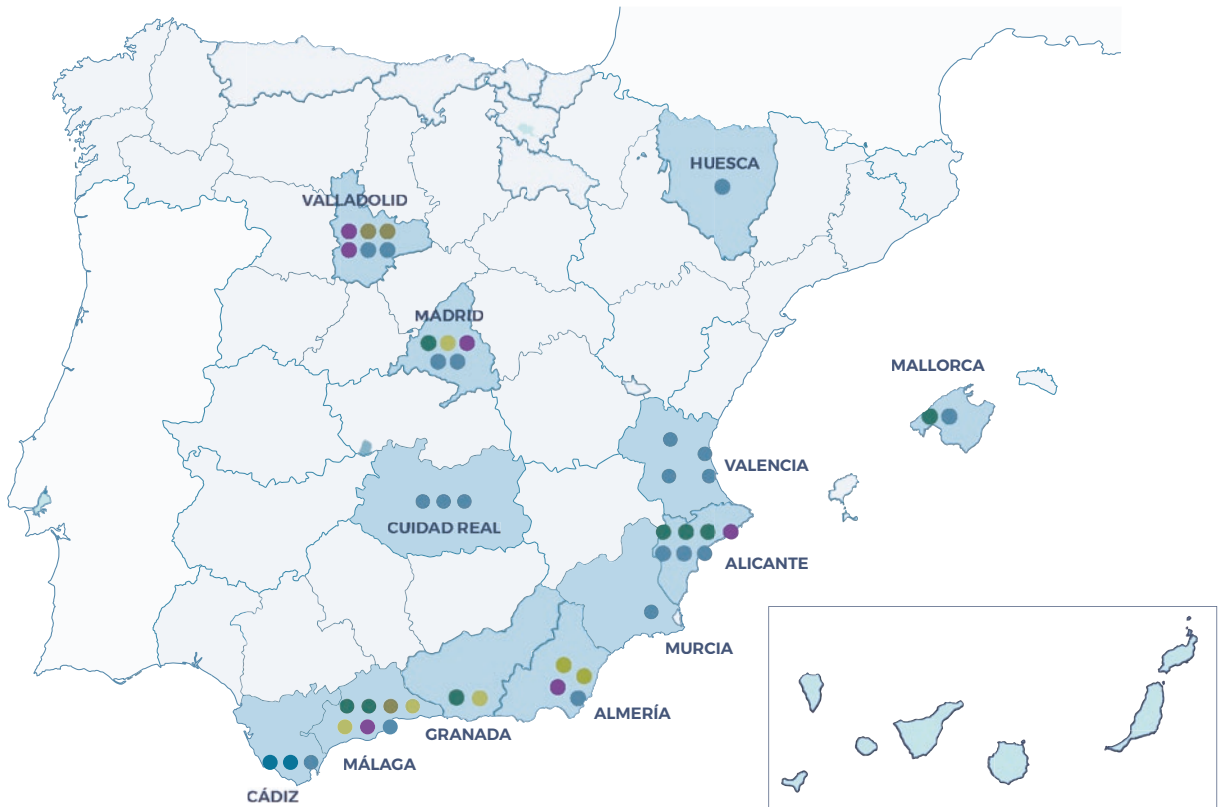
Espacio ha sido designado como Project Manager del desarrollo de Martiricos Torres, que será desarrollado por el fondo alemán Aquila, a través de su filial española AQ Acentur. Consta de 2 rascacielos de 34 plantas destinadas a residencial y hotel. El papel de Espacio como Project Manager de este proyecto supone la consolidación de su presencia y papel de player relevante en la Costa del Sol.

PROMOCION INMOBILIARIA

43

PROYECTOS EN ESPAÑA

◆ ESPACIO



PROMOCIONES ACTUALES		DESARROLLOS	
	VIVIENDA LIBRE		
	VIVIENDA PROTEGIDA		
	TERCIARIO		





PROMOCIONES ACTUALES

VIVIENDA LIBRE

9

- ◆ Alicante (1)
- ◆ Cádiz (1)
- ◆ Granada (1)
- ◆ Madrid (1)
- ◆ Málaga (3)
- ◆ Mallorca (2)

VIVIENDA PROTEGIDA

5

- ◆ Málaga (1)
- ◆ Valladolid (3)

TERCIARIO

3

- ◆ Granada (1)
- ◆ Madrid (1)
- ◆ Málaga (1)

DESARROLLOS

TERMINADOS

6

- ◆ Alicante (2)
- ◆ Almería (1)
- ◆ Madrid (1)
- ◆ Málaga (1)
- ◆ Valladolid (1)

FUTUROS

20

- ◆ Alicante (1)
- ◆ Almería (1)
- ◆ Cádiz (3)
- ◆ Ciudad Real (3)
- ◆ Huesca (1)
- ◆ Madrid (2)
- ◆ Málaga (2)
- ◆ Mallorca (1)
- ◆ Murcia (1)
- ◆ Valencia (3)
- ◆ Valladolid (2)



PROYECTOS ACTUALES

MERIDIAN

ALICANTE | VIVIENDA LIBRE



Se trata un terreno localizado en Gran Alacant perteneciente al municipio de Santa Pola para desarrollar un complejo residencial de 120 viviendas en 5 bloques con una gran piscina central complementada con amplias zonas verdes. Cuenta con una magnífica localización a tan sólo 5 minutos de la playa Carabassi y a 15 minutos del Aeropuerto Internacional Alicante-Elche (El Atlet).

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	11.025 m ²	Uds. residenciales vendidas	7
Unidades residenciales	120	Progreso (%)	0%
Volumen ventas esperado	21,62 MM €	% Espacio	100%
Periodo desarrollo	28 meses		

ABSTRACT - AGUADULCE

ALMERÍA | VIVIENDA LIBRE



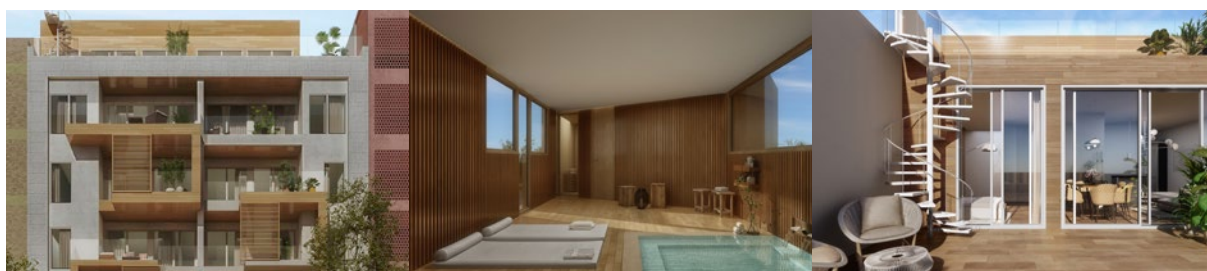
En un terreno de 1.965,92 m² en Aguadulce, a 500 metros de la playa, con capacidad para el desarrollo de 35 viviendas y zonas comunes en planta baja. Está equipado con 40 plazas de garaje y 35 trasteros en plantas sótano. Se ha comenzado la comercialización en diciembre de 2020, habiéndose reservado 1 vivienda.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	4.336 m ²	Ventas totales (Ud)	1
Número de Unidades	35	Construcción total (%)	0 %
Volumen de ventas	8,5 Mm €	% Espacio	100%
Periodo de construcción	TT22 - TT23		

COSMO

ALMERÍA | VIVIENDA LIBRE



Terreno de 659,94 m² situado muy cerca del centro de Almería, a 7 minutos andando de la Puerta de Purchena, con capacidad para el desarrollo de 27 viviendas, 27 trasteros y 27 garajes en planta sótano y en planta baja 15 trasteros. Se ha comenzado la comercialización en marzo del 2020 habiéndose reservado 10 viviendas.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	3.023 m ²	Ventas totales (Ud)	10
Número de Unidades	27	Construcción total (%)	0 %
Volumen de ventas	5,329 Mm €	% Espacio	100%
Periodo de construcción	TT21 - TT23		

NEW FOLIES (PUERTO ANDRATX)

BALEARES | VIVIENDA LIBRE



Espacio Aedas (12,5% Espacio-87,5% AEDAS) lleva a cabo la segunda fase de Gran Folies en Andratx, en la isla de Mallorca, un ambicioso proyecto de 41 viviendas de máximo nivel con vistas directas al mar sobre un acantilado. El complejo cuenta con piscina comunitaria, y zona fitness, club social, acceso VIP al Beach Club Grand Folies para los residentes, y con servicio de vigilancia. Al cierre del ejercicio 2020, se encuentran vendidas 35 unidades.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	14.296 m ²	Uds. residenciales vendidas	35
Unidades residenciales	41	Progreso (%)	100%
Volumen ventas esperado	101,5 MM €	% Espacio	12,5 % (87,5 % AEDAS)
Periodo desarrollo	2T16-2T19		

ESPACIO SON PUIG

BALEARES | VIVIENDA LIBRE



Espacio mediante una opción de compra ha adquirido en julio de 2020 un solar en un entorno privilegiado en Pollença para el desarrollo de la promoción Espacio Son Puig, durante el último semestre del año se ha desarrollado el proyecto, se trata de 34 viviendas de alta calidad distribuidas en un único bloque con acceso a través tres portales, las viviendas disponen de plaza de aparcamiento, trastero y amplias terrazas, además los propietarios dispondrán de una amplia zona ajardinada, piscina y aparcamiento comunitario para bicicletas. al cierre de 2020 se ha cerrado el proyecto básico y se están desarrollando las estrategias de marketing para comenzar la comercialización.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	4.055 m ²	Uds. residenciales vendidas	-
Unidades residenciales	34	Progreso (%)	0%
Volumen ventas esperado	13,72 MM €	% Espacio	100%
Periodo desarrollo	2T'22-2T'24		

ESPACIO AMARA - LA LINEA DE LA CONCEPCIÓN

CÁDIZ | VIVIENDA LIBRE



A través de Espacio Insigne, S.L. y dentro de un plan parcial con la superficie de 4.356 m² de edificabilidad y 42 viviendas, se ha comercializado Espacio Amara, en una ubicación inmejorable en una de las últimas parcelas en primera línea de la playa de Torrenueva, a 10 minutos del Puerto Deportivo de Sotogrande. A finales de 2020 se han vendido 21. Se trata de un enclave inmejorable, a 10 minutos del Puerto Deportivo de Sotogrande y en primera línea de playa, con extraordinarias vistas al mar Mediterráneo, comunicado a la perfección con centros de transporte y carreteras

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	Plan Parcial aprobado	Edificabilidad	4.356 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	42
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	100%

ALALBA SERRALLO

GRANADA | VIVIENDA LIBRE



Espacio a través de Espacio Arpada, S.L. ha adquirido de Aliseda un conjunto de 7 parcelas en Huétor-Vega (Granada). Durante 2019 se ha comenzado el desarrollo de la promoción Alalba en las parcelas de uso residencial por un total de 11,355 m² de edificabilidad. Consta de 71 viviendas con terraza, jardín, piscina, pádel, Gimnasio y zona gastronómica. Al cierre de 2019 se han comprometido 26 reservas.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	11.355 m ²	Ventas totales (Ud)	26
Número de Unidades	71	Construcción total (%)	0 %
Volumen de ventas	21,6 Mm €	% Espacio	50 % (50 % Arpada)
Periodo de construcción	1T'21-2T'23		

ESPACIO ICON (VALDEBEBAS)

MADRID | VIVIENDA LIBRE



Espacio Living Homes desarrolla un conjunto de 76 viviendas icono de diseño, calidad y sostenibilidad. Su fachada destaca por ser rompedora, y por sus amplias terrazas, convirtiéndolo en un edificio icónico en toda la zona. Situada junto al Parque de Valdebebas, el mayor pulmón verde de la ciudad, la promoción cuenta con amplias zonas comunes, incluyendo piscina para adultos, piscina infantil, césped natural, amplio gimnasio, sauna, yoga station, zona gourmet exterior y zona de juegos para niños. Durante este año de desarrollo de la promoción se han vendido 68 viviendas.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	9.846 m ²	Uds. residenciales vendidas	68
Unidades residenciales	76	Progreso (%)	35,19 %
Volumen ventas esperado	40,8 MM €	% Espacio	25% (75% FS Capital)
Periodo desarrollo	3T'19-2T'22		

MALACA DELTA

MÁLAGA | VIVIENDA LIBRE



Numa (Espacio Medina y Ginko 20/80) dispone de un suelo para el desarrollo urbanístico en proindiviso al 50% con el Ayuntamiento de Málaga. La promoción ubicada en los terrenos de la antigua central térmica de Endesa, al oeste de la ciudad, al borde de la N-340 y en primera línea de playa, está muy próxima también al aeropuerto y al delta de Guadalhorce. Se prevé que tras la aprobación del PERI cuente con 800 viviendas libres con plaza de garaje y zonas comunes, residencial de VPO, dos construcciones de equipamientos, un edificio de oficinas y un hotel o edificio de apartamentos turísticos.

CARACTERÍSTICAS	R5	R3	CARACTERÍSTICAS	R5	R3
Clasificación suelo	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbano no consolidado	Residencial V. Libre	25.408 m ²	28.699 m ²
			Comercial	2.272 m ²	3.087 m ²
Uso predominante	Residencial	Residencial	Uds. Residenciales	169	190
Edificabilidad	27.680 m ²	31.786 m ²	% Espacio	14%	14%

RESIDENCIAL FASES II Y III EL CARMEN

MÁLAGA | VIVIENDA LIBRE



Tras desarrollar con éxito la primera fase, Espacio, a través de su filial Espacio Medina (70% Espacio 30% Unicaja), está desarrollando la segunda y tercera fase de esta promoción (50 y 60 viviendas respectivamente). Al cierre del ejercicio ambas fases están totalmente vendidas. La tercera fase cuenta además con tres locales comerciales, plazas de garaje y trasteros situados en el sótano, y una gran piscina comunitaria central.

CARACTERÍSTICAS	FASE II	FASE III	CARACTERÍSTICAS	FASE II	FASE III
Edificabilidad	6.271 m ²	7.550 m ²	Uds. residenciales vendidas	50	60
Unidades residenciales	50	60	Progreso (%)	99,95%	42,40%
Vol. ventas esperado	17,6 MM €	24,3 MM €	% Espacio	70%	70%
Periodo desarrollo	1T17-4T19	3T18-2T20		(30% Acinipo/ Unicaja)	(30% Acinipo/ Unicaja)

NOVAMARINA - FUENGIROLA

MÁLAGA | VIVIENDA LIBRE



En un terreno de 12.213 m² situado en el centro Fuengirola, a 150 m del puerto deportivo, con capacidad para el desarrollo de un proyecto con un espacio comercial en la planta baja de aproximadamente 2.418 m² y 9.795 m² para uso residencial. Está equipado con 73 plazas de aparcamiento y locales en un sótano separado, y 180 plazas para las 126 viviendas. Se ha comenzado la comercialización durante el ejercicio, habiéndose reservado 22 viviendas.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	13.948 m ²	Ventas totales (Ud)	22
Número de Unidades	143	Construcción total (%)	0%
Volumen de ventas	46,8 MM €	% Espacio	33%
Periodo de construcción	1T20-1T22		

MARTIRICOS VPO

MÁLAGA | VIVIENDA PROTEGIDA



Espacio Medina continua con la comercialización del edificio de VPO de 224 viviendas situadas en Martiricos, uno de los proyectos de desarrollo residencial y de uso mixto más importantes de Málaga (con excelente comunicación con centros de transporte y carreteras). Se han vendido 167 unidades al final del ejercicio.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	24.732 m ²	Uds. residenciales vendidas	167
Unidades residenciales	224 + esp. terciario	Progreso (%)	71,86%
Volumen ventas esperado	40 MM €	% Espacio	70% (30% Acinipo/ Unicaja)
Periodo desarrollo	3T17-4T20		

LAS ERAS I Y II

VALLADOLID | VIVIENDA PROTEGIDA



Espacio AUREA S.L. (50% Espacio, 50% Aurea Homes, antigua ACR) es adjudicataria de dos parcelas en un concurso realizado por el Ayuntamiento de Valladolid para la construcción de 150 viviendas protegidas, garajes y trasteros en Las Eras. Las Eras es una de las mejores zonas de Valladolid capital, compuesta en su mayoría por viviendas familiares, zonas verdes, zonas deportivas y áreas de recreo para niños, próximas a las Cortes y a cinco minutos del centro de la ciudad. Se ha comenzado su desarrollo en 2019, realizándose 45 reservas de la Fase I.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PGOU Valladolid	Edificabilidad	5.750 m ² (Las Eras I) 9.250 m ² (Las Eras II)
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado	Unidades residenciales	57 (Las Eras I) 93 (Las Eras II)
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	50% (50% Áurea Homes)

VIVEROS V

VALLADOLID | VIVIENDA PROTEGIDA



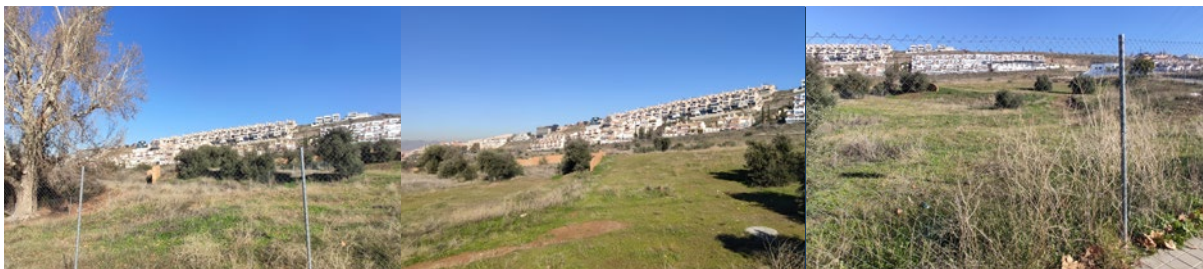
Espacio Living Homes está promoviendo el desarrollo de la quinta fase de viviendas de protección oficial de Los Viveros, que constará de 82 viviendas dotadas de todo tipo de comodidades, tales como garaje, trastero y zonas comunes con pista de pádel incluida. Durante el ejercicio se han realizado 37 contratos y 5 reservas.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	8.095 m ²	Ventas totales (Ud)	39
Número de Unidades	82	Construcción total (%)	0 %
Volumen de ventas	12,7 MM €	% Espacio	25% (75% FS Capital)
Período de construcción	4T'19-4T'21		

SERRALLO TERCIARIO

GRANADA | TERCIARIO



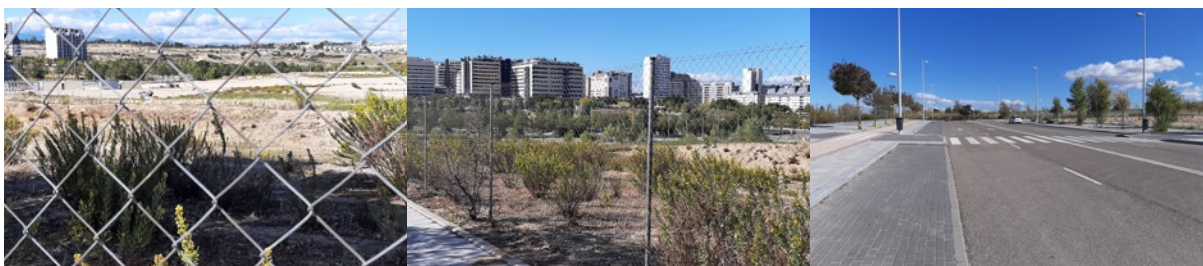
Espacio a través de Espacio Arpada, S.L, ha adquirido de Aliseda un conjunto de 7 parcelas en Huétor-Vega (Granada). La parcela consta de 4.943 m² de edificabilidad de uso terciario. Se ha modificado la normativa urbanística por lo tanto este terreno será destinado para una residencia de la tercera edad.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	4.943 m ²
Uso predominante	Terciario
% Espacio	50 % (50 % Arpada)

VALDEBEBAS

MADRID | TERCIARIO



Espacio cuenta actualmente con una parcela de uso terciario para construir un edificio de 23.125 m² en una de las mejores zonas de Valdebebas, a muy poca distancia de la terminal T4 de Barajas, donde conviven diferentes aspectos al mismo tiempo: residencial, oficinas, áreas verdes como el parque de Valdebebas, áreas comerciales, hoteles, centros de ocio y múltiples facilidades.

Se trata de un emplazamiento estratégico en el que se han establecido múltiples negocios en los últimos años, dotando de vida urbana a una zona en auge.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	APE 16.11	Edificabilidad	23.125 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado	Alturas	PB + 9
Uso predominante	Terciario bloque abierto	% Espacio	100%

MARTIRICOS TERCIARIO

MÁLAGA | TERCIARIO



Espacio Medina (70% Espacio, 30% Unicaja) dispone de un terreno de uso mixto, de 10.900 m² de edificabilidad, que completa el proyecto residencial de Martiricos Torres con el enclave comercial. Localizado en un área privilegiada del centro de Málaga, dispone de acceso a los principales centros de transporte (a 12 km del aeropuerto, 2,5 km de la estación de AVE y 3 km de la A7) y una amplia oferta de servicios públicos.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	Pendiente modificación del PERI	Edificabilidad	10.900 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado	Unidades Terciario	2
Uso predominante	Terciario	% Espacio	70% (30% Acinipo/ Unicaja)

DESARROLLOS TERMINADOS

COSTA BLANCA (PLAYA SAN JUAN)

ALICANTE | VIVIENDA LIBRE



Espacio Living Homes (25% Espacio, 75% FS Capital) lleva a cabo la construcción de 11 viviendas adosadas de 3 y 4 dormitorios en un terreno de 3.840 m² en la mejor zona residencial de Cabo las Huertas (Alicante). Muy próxima al mar, dispone de gran accesibilidad tanto al centro de la ciudad como a la capital. Cuenta con amplias zonas comunes y piscina comunitaria. A final de 2020 quedan por vender 3 viviendas.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	3.840 m ²	Uds. residenciales vendidas	8
Unidades residenciales	11	Progreso (%)	100%
Volumen ventas esperado	5,7 MM €	% Espacio	25% (75% FS Capital)
Periodo desarrollo	4T'17-3T'19		

MIRADOR DE LA MALLAETA (VILLAJYOSA)

ALICANTE | VIVIENDA LIBRE



ESPACIO LIVING HOMES, S.L. (25% Inmobiliaria Espacio) ha desarrollado un residencial de 70 viviendas de 2 y 3 dormitorios con amplias terrazas, sotano con garaje y trasteros y amplias zonas comunes dotadas con gimnasio, club social, pistas de padel, piscina, jardín y zona de juegos infantiles en la localidad de Villajoyosa. A final de 2020 quedan por vender 17 viviendas y 6 locales.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	7.867 m ²	Uds. residenciales vendidas	45
Unidades residenciales	70	Progreso (%)	93,39%
Volumen ventas esperado	14,8 MM €	% Espacio	25% (75% FS Capital)
Periodo desarrollo	1T'18-1T'20		

ALTOS DE ALBORÁN

ALMERÍA | DESARROLLOS TERMINADOS



A través de Espacio Arpada Almería (50%), Espacio ha construido un conjunto residencial compuesto por 43 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios con garajes y trasteros, repartidos en 2 bloques de 5 plantas más ático cada uno, unidos por la zona de piscina en la última planta a modo de pasarela. Cuentan con gimnasio, club social y zona infantil en ambos soportales. Está situado en unas de las zonas más consolidadas de Almería junto al C.C. Mediterráneo. Al final del ejercicio está todo vendido. Última escritura septiembre 2020.

VELÁZQUEZ 102

MADRID | DESARROLLOS TERMINADOS



A través de Espacio Insigne, Espacio ha realizado la rehabilitación de un importante edificio señorial de 7 plantas de altura en el exclusivo Barrio de Salamanca, una de las mejores zonas residenciales de la capital, donde se complementan a la perfección residencias y una zona comercial de las más prestigiosas de España. Consta de 20 viviendas de las que queda una por vender al final del ejercicio.

EDIFICIO CISTER

MÁLAGA | DESARROLLOS TERMINADOS



La filial Espacio Insigne S.L. (100% Espacio) ha rehabilitado un magnífico edificio en Málaga, en una de las mejores zonas de la ciudad, frente a la catedral. El edificio consta de 35 viviendas con garaje. Sólo quedan 17 viviendas, de las que actualmente 5 se encuentran en régimen de alquiler.



MIRADOR DEL PRADO

VALLADOLID | VIVIENDA PROTEGIDA



Espacio Living Homes está desarrollando una promoción residencial en Valladolid de 78 viviendas en bloques abiertos de cinco alturas más planta baja. Está localizada en un área residencial al alza de la periferia, en el sector denominado Villa del Prado. Habiéndose finalizado su comercialización y desarrollo, durante el presente ejercicio se han vendido 78 unidades.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	7.670 m ²	Ventas totales (Ud)	78
Número de unidades	78	Construcción total (%)	100%
Volumen de ventas	12,7 MM €	% Espacio	12,5 % (87,5 % AEDAS)
Periodo de construcción	2T'19-2T'21		

VIVEROS IV

VALLADOLID | VIVIENDA PROTEGIDA



A través de Espacio Living Homes se promueve la IV fase de viviendas de protección oficial de Viveros, compuesta por 82 viviendas que disponen de todo tipo de comodidades; tales como garaje, trastero y zonas comunes con pista de pádel incluida. Ubicadas en el nuevo sector Los Viveros, en la zona norte del casco antiguo de Valladolid, un magnífico emplazamiento de la capital vallisoletana, a tan sólo 5 minutos del centro de la ciudad. Al cierre del ejercicio se han vendido 77 viviendas.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	11.355 m ²	Ventas totales (Ud)	77
Número de Unidades	71	Construcción total (%)	100 %
Volumen de ventas	21,6 Mm €	% Espacio	50 % (50 % Arpada)
Periodo de construcción	4T'20-2T'23		

DESARROLLOS FUTUROS

BENISSA

ALICANTE | DESARROLLOS FUTUROS



Se trata de un suelo no urbanizable de 288,532 m² de superficie en las que se permiten 26 parcelas de residencial de 100,000 m². En el sector ya hay una parcela urbanizable cuyo propietario quiere ser el Agente Urbanizador. En caso de que se aprobase el nuevo plan de Benissa y recalificaran los terrenos podría estudiarse la urbanización de nuestro suelo.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	-	Edificabilidad	-
Clasificación suelo	-	Uds. residenciales	-
Uso predominante	-	% Espacio	-

PUERTO SECO (ZAL)

ALMERÍA | DESARROLLOS FUTUROS



La Agencia Pública de Puertos de Andalucía ha comprado parte de los terrenos del CTM (Centro de Transportes de Mercancías) de la ZAL de Almería (Puerto Seco) junto al Polígono Industrial de Níjar. Espacio ha firmado un convenio de colaboración con la Junta de Andalucía aportando terrenos y capital. Pendiente de aprobación del Plan Especial.

Espacio ostenta la titularidad de un suelo urbanizado al 50% en el polígono industrial SUSA-AE-2 (Rodenas Norte) de 19.408 m² edificables incluido el PGOU de Níjar junto a la autovía del Mediterráneo. El polígono está vinculado a la ZAL portuaria. Se espera que sea una de las áreas con mayor demanda para uso logístico, una vez se haya construido el Puerto de Níjar llamado a ser la conexión entre Levante y el sur de España.

CARACTERÍSTICAS

Clasificación suelo	Suelo urbanizable	Edificabilidad	19.408 m ²
Uso predominante	Industrial	Uds. residenciales	64
		% Espacio	100%

CASTELLAR DE LA FRONTERA

CÁDIZ | DESARROLLOS FUTUROS



Tras un concurso público en Castellar de la Frontera (Cádiz) se ha adjudicado a la filial Espacio Insigne S.L. (100% Espacio) la construcción de 162 viviendas entre viviendas libres y viviendas de protección oficial. Ubicadas junto al parque natural Los Alcornocales. Posibilidad de construir un complejo ECO-LODGE.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	Plan Parcial	Edificabilidad	19.247 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	162
Uso predominante	Residencial unifamiliar (Libre y VPO)	% Espacio	100%

LA HACIENDA DE TORRENUEVA (CAMPO DE GIBRALTAR)

CÁDIZ | DESARROLLOS FUTUROS



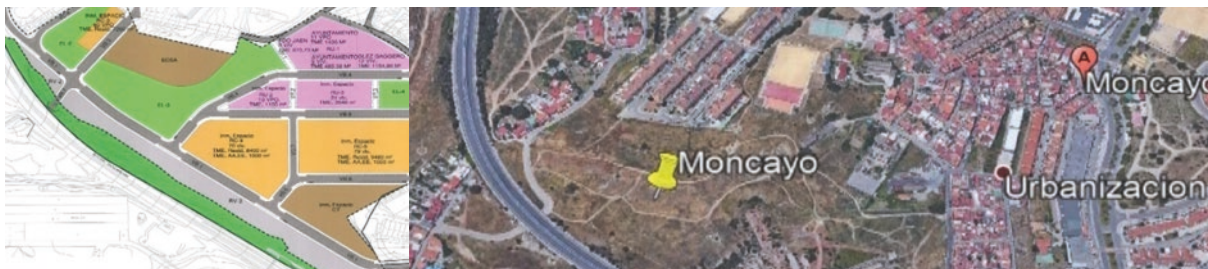
A través de Espacio Insigne S.L. dentro de un plan parcial con una superficie de 29.963 m² de edificabilidad y urbanizado al 80% aproximadamente, le corresponden a Espacio 288 viviendas. Se trata de un enclave inmejorable, a 10 minutos del Puerto Deportivo de Sotogrande y en primera línea de playa, con extraordinarias vistas al mar Mediterráneo, comunicado a la perfección con centros de transporte y carreteras. Se está estudiando el lanzamiento de la parcela R1.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	Plan Parcial aprobado	Edificabilidad	29.963 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	288
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	100%

MONCAYO (ALGECIRAS)

CÁDIZ | DESARROLLOS FUTUROS



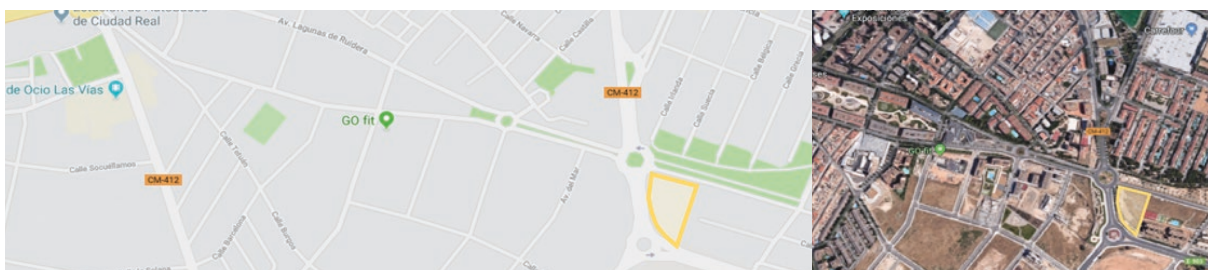
Terreno de 31.820 m² edificables situado en Algeciras para la construcción de 313 viviendas en tipología unifamiliar y multifamiliar.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	Plan Parcial	Edificabilidad	31.820 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	313
Uso predominante	Residencial multifamiliar/unifamiliar	% Espacio	100%

RESIDENCIAL CABAÑEROS

CIUDAD REAL | DESARROLLOS FUTUROS



Espacio desarrollará un conjunto residencial en Ciudad Real próximo a la estación del AVE y al Conservatorio. Constará de 2 fases de viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios con plazas de garaje y trasteros, una pista deportiva polivalente al aire libre, piscina, sauna y jacuzzi y una zona comunitaria ajardinada interior, además de una zona gourmet y una infantil. Se trata de un barrio en expansión que constituye una de las ubicaciones más privilegiadas de la ciudad.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PG Ciudad Real	Edificabilidad	10.773 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado	Uds. residenciales	78
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	100%

SECTOR A-CCAMP

CIUDAD REAL | DESARROLLOS FUTUROS



Se trata de un suelo urbano que cuenta con la aprobación de la propiedad del proyecto de reparcelación, estando pendiente de urbanización, consta en total de 6.246 m² de techo para la ejecución de 25 viviendas. Se espera un gran crecimiento de la zona. Se ha comenzado la urbanización de la zona, para conseguir que las parcelas sean finalistas.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PGOU Ciudad Real 1997	Edificabilidad	6.246 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	25
Uso predominante	Residencial unifamiliar + Terciario	% Espacio	100%

UNIDAD DE EJECUCIÓN CVA

CIUDAD REAL | DESARROLLOS FUTUROS



Suelo urbano integrado en la Unidad de Ejecución UE-CVA dentro del Área de Reparto AS2 del PGOU de Ciudad, en el que se formalizó un convenio con el Ayuntamiento por el que se asume la urbanización de los SSGG, aumentando la edificabilidad a 9.005 m². Pendiente de la tramitación municipal de la modificación del P.G. que considere el nuevo ámbito de 56.586 m², para el inicio de las obras de urbanización.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PGOU Ciudad Real 1997	Edificabilidad	9.005 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbanizable	Uds. residenciales	160
Uso predominante	Residencial unifamiliar + Terciario	% Espacio	100%

MONZÓN
HUESCA | DESARROLLOS FUTUROS



Espacio Desarrollos Urbanos S.L. es propietario de un suelo urbano no consolidado que forma parte del Área UE-M3 (76,2% del total), que comprende los terrenos de la colonia residencial de HNE. Monzón es la capital de la región Cinca Medio, cuenta con un gran desarrollo industrial debido a su ubicación estratégica y buena comunicación. Se contemplan dos unidades de ejecución, una al norte del ferrocarril que se destina a uso industrial y comercial, y otra al sur que se destina a usos residenciales (el 15% de la edificabilidad residencial deberá destinarse a VPO). Dispone de una edificabilidad de 70.099 m² que responden a los usos residencial en tipología multifamiliar e industrial.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PGOU	Edificabilidad	70.099 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbanizable no consolidado	Uds. residenciales	546
Uso predominante	Industrial / Residencial multifamiliar	% Espacio	100%

ALCORCÓN
MADRID | DESARROLLOS FUTUROS



La sociedad tiene aproximadamente 79.935 m² en este ámbito conocido antiguamente como Alcorcón Área Norte y desarrollándose actualmente en el seguimiento de la tramitación bajo la denominación de Asociación Puerta Oeste de Alcorcón. El emplazamiento se caracteriza por su comunicación con el centro de Madrid. Espacio trabaja en su transformación de suelo rústico a suelo urbano.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PGOU 99	Edificabilidad	79.935 m ²
Clasificación suelo	Suelo rústico	Uds. residenciales	n/a
Uso predominante	Agricultura, forestal, caza o similares	% Espacio	100%

MADRID NUEVO NORTE

MADRID | DESARROLLOS FUTUROS



En la zona norte, junto a la estación de Chamartín y dentro del ámbito de la actuación conocida como operación Chamartín, desarrollo previsto sobre 2.680.000 m². A través de Propiedad Chamartín I y II, sociedades participadas por Espacio, mantiene una posición en el planteamiento que ha obtenido aprobación inicial.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	Modificación del PGOU Madrid	Edificabilidad	6.272 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	n/a
Uso predominante	Residencial + terciario	% Espacio	100%

SAN JUAN, SECTOR 20/21

MÁLAGA | DESARROLLOS FUTUROS



Espacio es propietario del 100% de una parcela de 13.381 m², situada estratégicamente en el área periférica de San Juan de Alicante, entre la línea de costa y la nacional N-332. Este solar tiene capacidad para el desarrollo de un proyecto de 133 viviendas en modalidad multifamiliar.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	PGOU San Juan	Edificabilidad	13.381 m ²
Unidades residenciales	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	133
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	100%

VILLAS DE LOS GRANADOS (MARBELLA)
MÁLAGA | DESARROLLOS FUTUROS



Se trata de un suelo para el desarrollo de villas y chalets pareados de lujo situados en Marbella, para un total de 21.200 m² edificables aproximadamente, la promoción cuenta con 38 villas de 1.000 m² y 34 de 500 m² que incluyen piscina, zonas verdes y deportivas. Se ubica en Nagüeles (Marbella) a 40 km de Puerto Banús, 3 km del centro de Marbella y 1,5 km de la playa Casablanca.

CARACTERÍSTICAS

Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Edificabilidad	21.214 m ²
		Uds. residenciales	72
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	100%

SANTA MARÍA
MALLORCA | DESARROLLOS FUTUROS



Solar con una edificabilidad de 5.698 m² para construir 71 viviendas ubicado en Santa María, una ciudad de residencia emblemática a 25 km al norte de Palma de Mallorca, bien conectada con los centros de transporte principales, como el puerto y aeropuerto de Mallorca. Espacio posee el 57% del sector.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	Planeamiento Santa María	Edificabilidad	5.698 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbano no consolidado	Uds. residenciales	71
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	57%

PEDANÍA DE CHURRA

MURCIA | DESARROLLOS FUTUROS



En la nueva zona de crecimiento de Murcia, a pocos minutos del centro, la Sociedad posee un terreno de 30.786 m² con un aprovechamiento neto de 16.567 m² para construcción de aproximadamente 127 viviendas. Está ubicada en la zona que se prevé sea la próxima área clave de desarrollo en Murcia.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PGOU / PPZM-CH4 UE3	Edificabilidad	16.567 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	127
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	100%

CULLERA, PARCELA PRR-1B

VALENCIA | DESARROLLOS FUTUROS



Espacio como propietario y agente urbanizador del sector cuyo Plan Parcial fue aprobado en septiembre de 2017 y su Plan de Urbanización ha sido presentado, siendo necesario el pago de un aval con una tramitación posterior de 6 meses. Se trata de un terreno a urbanizar de 33.012 m², situado en Cullera con vistas directas al mar, a 200 m de la playa de El Racó con capacidad para proyectar 138 viviendas plurifamiliares. La edificabilidad del sector es de 11.621 m² de uso residencial y 3.234 m² de uso terciario, siendo la superficie de las parcelas netas de 19.144 m².

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PGOU	Edificabilidad	14.855 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	138
Uso predominante	Residencial unifamiliar	% Espacio	100%

POBLA DE VALBONA
VALENCIA | DESARROLLOS FUTUROS



Espacio es titular de 41.683 m2 dentro del sector de suelo urbanizable R26 (superficie total: 153.545 m2) en el que se prevé su desarrollo para la obtención de 110.152 m2 de suelo neto de uso residencial y 4300 m2 de suelo neto de uso terciario. Zona inicialmente pensada como segunda residencia, que se ha transformado paulatinamente en un área de primera residencia debido a su buena comunicación con Valencia.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PGOU Pobla de Vallbona	Edificabilidad	11.312 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	85
Uso predominante	Residencial unifamiliar	% Espacio	100%

REQUENA
VALENCIA | DESARROLLOS FUTUROS



Terreno industrial pendiente de desarrollo situado en el noroeste del área residencial de Requena, muy próximo al centro industrial El Romeral. Está previsto desarrollar un Parque Logístico, estando su desarrollo basado en su inigualable accesibilidad, cercana a la autovía y a la estación de AVE. Es un terreno de 105.045 m2 con una edificabilidad de 56.962 m2 que se encuentra dentro del Parque Logístico de Requena.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PGOU Requena	Edificabilidad	56.962 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbanizable sectorizado	Uds. residenciales	n/a
Uso predominante	Industrial	% Espacio	100%

SANTOS PILARICA

VALLADOLID | VIVIENDA PROTEGIDA



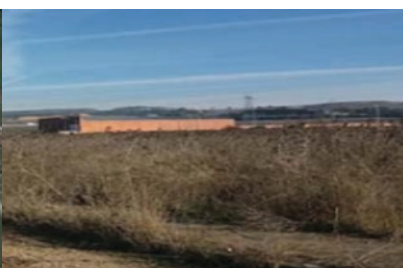
Parcela consolidada en una buena localización en la ciudad de Valladolid a 10 minutos. del centro, en un área en crecimiento en la periferia que ha comenzado a desarrollarse y que se espera sea uno de los polos de desarrollo residencial de la ciudad. El proyecto comprende la construcción de 120 a 130 viviendas de protección oficial.

CARACTERÍSTICAS

Planeamiento	PGOU Valladolid	Edificabilidad	9.728 m ²
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado	Uds. residenciales	124
Uso predominante	Residencial multifamiliar	% Espacio	100%

SANTOVENIA DE PISUERGA

VALLADOLID | DESARROLLOS FUTUROS



Espacio Desarrollos Urbanos S.L. (100% Espacio) dispone de 28.850 m² de edificabilidad para uso industrial en el polígono de Santovenia de Pisuerga, zona consolidada e industrial creada en los alrededores de Nicas y La Azucarera, área próxima a la antigua carretera de Santander.

CARACTERÍSTICAS

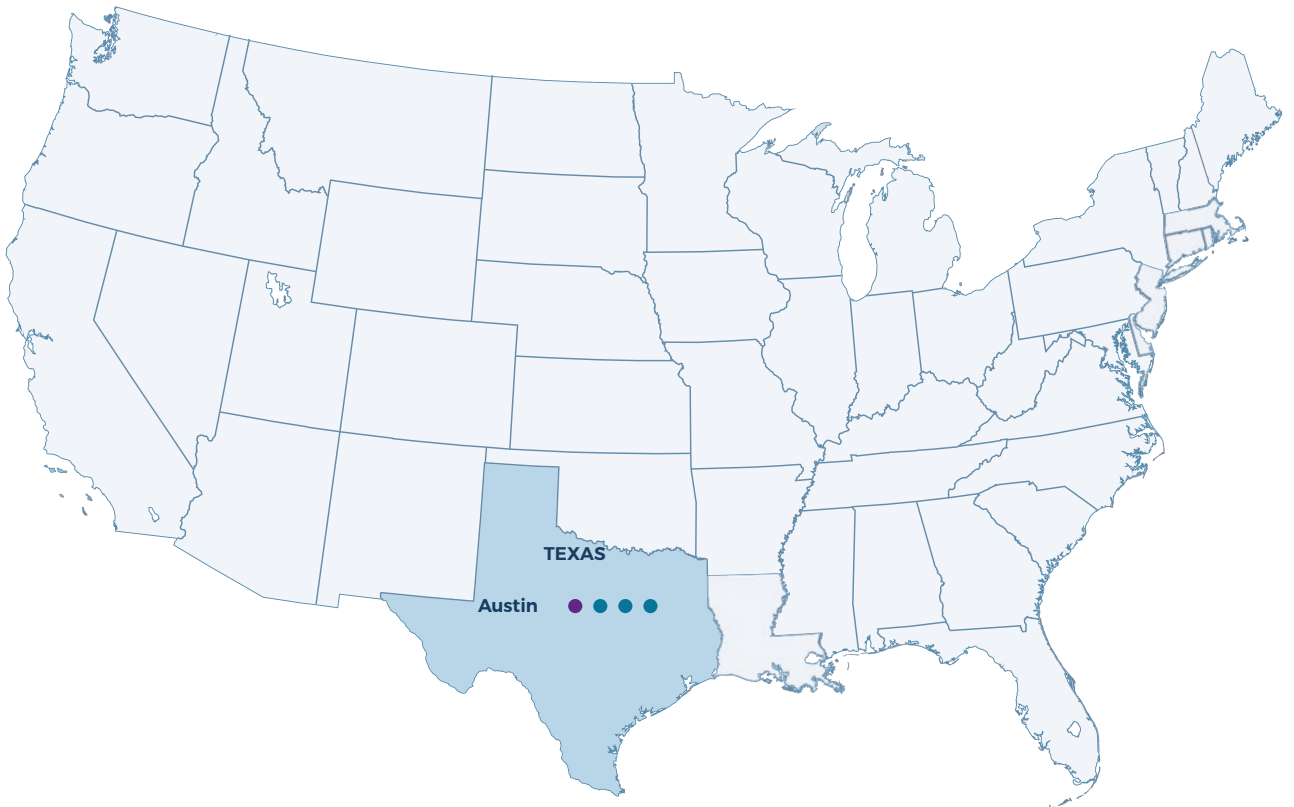
Planeamiento	PGOU Valladolid	Edificabilidad	28.850 m ² superficie (1,1 m ² /m ²)
Clasificación suelo	Suelo urbano consolidado	Superficies de parcela	550 m ² a 850 m ²
Uso predominante	Industrial	% Espacio	100%

PROMOCION INMOBILIARIA

4

PROYECTOS EN EE.UU

◆ BENCHMARK



DESARROLLOS

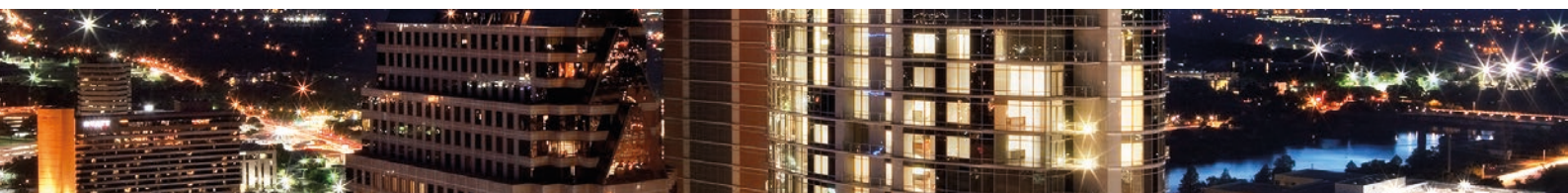
PROMOCIONES



DESARROLLOS TERMINADOS



PROMOCIONES ACTUALES





DESARROLLOS

PROMOCIONES

TERMINADOS

ACTUALES

1

3

◆ Austin, Texas (1)

◆ Austin, Texas (3)



PLUM CREEK
TEXAS | PROMOCIONES ACTUALES



Ubicada en Kyle, Texas, a lo largo de la autopista I-35, Plum Creek es un master-plan de 2,000 acres que ha estado a la vanguardia del notable crecimiento de la Ciudad de Kyle. Plum Creek alberga más de 10,546 viviendas además de cientos de acres de desarrollo comercial, centro de empleo y espacios abiertos. Con sus últimas unidades pendientes de venta, se espera que este proyecto acabe en 2020.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	290 lotes de resi dencial + 4,327 acres comerciales	Construcción total (%)	100%
Número de unidades	10.546	% Espacio	100%

GOODNIGHT AUSTIN
TEXAS | PROMOCIONES ACTUALES



Goodnight Ranch es un master-plan de (2,8M m2) 700 acres en el sureste de Austin, TX. Las viviendas y servicios están conectados por kilómetros de senderos para caminar y andar en bicicleta con grandes extensiones de vegetación abierta. Goodnight Ranch ofrecerá múltiples tipos de viviendas unifamiliares y multifamiliares y contará con 3 escuelas y zonas comerciales de uso mixto. Espacio participa al 50% en la sociedad Austin Goodnight Ranch.

CARACTERÍSTICAS

Usos			
Residencial	3.533 unidades	Uso mixto	250,000 p ² + 2,500 unidades (104 acres)
Comercial	250,000 p ²		
Uso público	45,000 p ²	Uso público	2006-2030
Dotacional - educación	5M p ² (114 acres)	% Espacio	100%

BASTROP AUSTIN

TEXAS | PROMOCIONES ACTUALES



Ubicado a 28 millas al sureste de Austin, en la intersección de SH-71 y FM 20, Bastrop es un desarrollo a medio-largo plazo de viviendas unifamiliares. Consistirá en un master-plan residencial de 349 acres ubicada en Bastrop, la segunda ciudad más antigua de Texas, que contará con hasta 1.500 unidades residenciales y 25 acres de comerciales. West Bastrop Village está bien posicionado para aprovechar el fuerte resurgimiento en el mercado unifamiliar de Austin y brinda a los residentes acceso al área metropolitana de Austin y al mercado laboral.

CARACTERÍSTICAS

Edificabilidad	150 unidades residencial + 25 acres comerciales	Construcción total (%)	0%
Periodo desarrollo	2018 - 2030	% Espacio	100%

THE AUSTONIA - AUSTIN

TEXAS | DESARROLLOS TERMINADO



Con más de 200 m de altura, The Austonian es uno de los rascacielos más emblemáticos de Austin e icono de la capital de Texas.

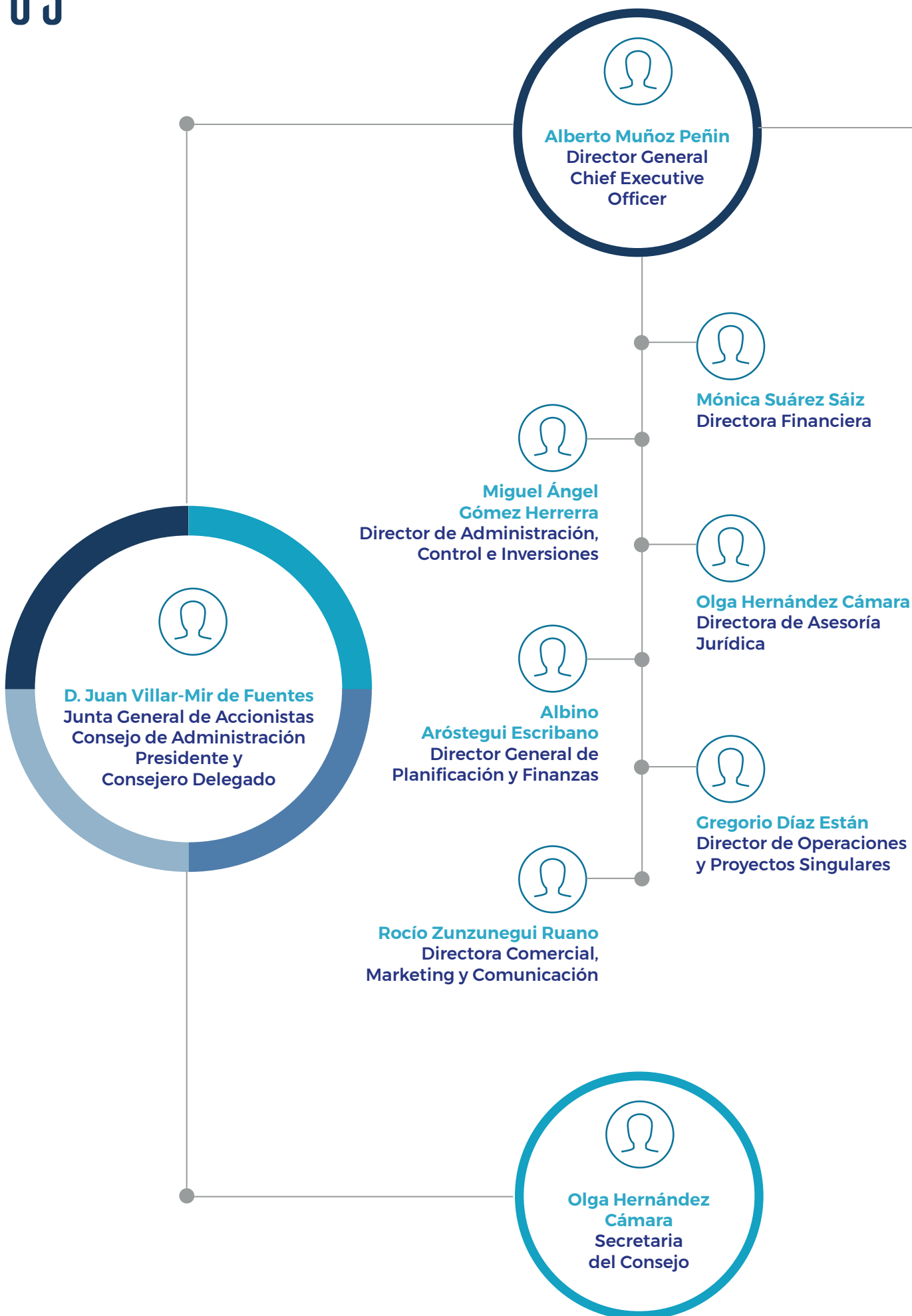
Siendo el edificio residencial más alto de Austin y del oeste de los Estados Unidos, The Austonian, proporciona hogares de lujo para 178 familias y ofrece unas vistas sin precedentes de la ciudad y los alrededores de Hill Country junto con un elegante estilo de vida de una de las ciudades más grandes de EEUU.



05



ORGANIZACIÓN Y PERSONAL





Alfonso Martínez Paredes
Director Zona Centro

Ciudad Real
Madrid
Valladolid



Rosa Villaseca Muñoz
Directora Delegación Andalucía Occidental

Cádiz
Málaga



Leodegario Villaseca Mosqueda
Director Delegación Andalucía Oriental

Almería
Granada



María José Patón Villarroya
Directora Delegación Levante y Murcia

Alicante
Valencia



Ángel Pérez Narvaez
Director Delegación Baleares

Mallorca



06



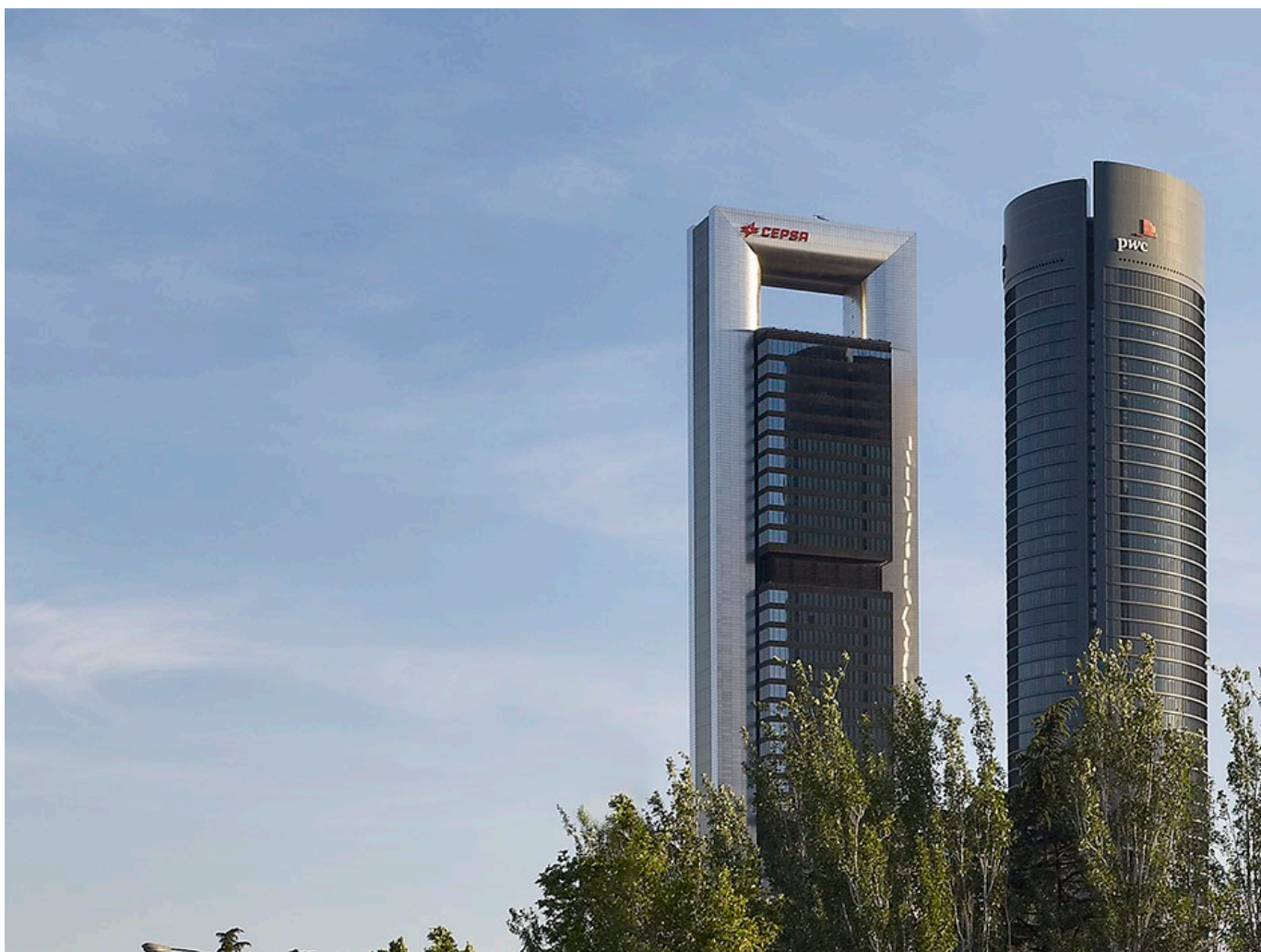
EMPRESAS PARTICIPADAS

Listado participadas 2020

Empresas del grupo	Sociedades Participadas	% Part.
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.		100%
División Inmobiliaria Obrascón, S.A.U		100%
Espacio Ciresa, S.L.U		100%
Espacio USA, Inc.		100%
Espacio Ibérica de Promociones, S.A.U		100%
Espacio Alborán, S.L.U		100%
Espacio Insigne, S.L.U		100%
Espacio Alicante, S.L.U.		100%
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U		100%
Espacio Gestión de Cooperativas, S.L.U		100%
Espacio Project Management, S.L.U		100%
Espacio Joven Hogares, S.L.U		100%
Espacio Proyectos Singulares, S.L.U.		100%
Espacio Medina, S.L.		70%
	Nueva Marina Real Estate, S.L.	20%
Propiedades Chamartín I, S.A.		60%
Propiedades Chamartín II, A.I.E.		57%
Espacio Caleido, S.A.		51%
Promoción Los Granados del Mar, S.L.		50%
Espacio Arpada Gestión, S.L.		50%
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.		50%

Actividad	Domicilio	
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	200 Congress Ave, 9A Austin	TX-USA
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	C/ Velazquez, 36	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Paseo Landabbarri, 2	Leioa-Vizcaya
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid

Empresas del grupo	Sociedades Participadas	% Part.
	Espacio Arpada Almería, S.L.	100%
Espacio AUREA S.L.		50%
Marina Fuengirola Siglo XXI, S.L.		33%
Partida de la Rápita, S.L.		33%
Viveros Agrícolas La Raconá, S.L.		25%
Espacio Living Homes, S.L.		25%
	Espacio Mallaeta, S.L.U.	100%
Espebe, 11, S.L.		20%
SPV Spain, 2, S.L.		13%



Actividad	Domicilio	
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	C/Blanca Paloma, 3	Fuengirola-Málaga
Inmobiliaria	Avda.Cataluña, 16	Alicante
Inmobiliaria	Partida de Seniades, S/N	Cullera-Valencia
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 143	Madrid
Inmobiliaria	Pº Castellana, 143	Madrid





07



ANEXOS

**Cuentas anuales e informe
de gestión consolidados
correspondientes al
ejercicio 2020**

ÍNDICE

INFORME DE AUDITORÍA 76**ESTADOS FINANCIEROS 83**

Balance consolidado 84

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas 85

Estado de flujos de efectivo consolidado 86

Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado 87

Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado 88

MEMORIA 89

1. Datos identificativos 90

2. Actividades del grupo 90

3.1. Bases de presentación 92

3.2. Normas internacionales de información financiera 92

3.3 Moneda funcional 94

3.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas 94

3.5 Principios de consolidación 94

3.6. Comparación de la información 96

3.7. Cambios de criterios contables y corrección de errores fundamentales 97

3.8. Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la sociedad 97

4. Beneficio por participación 97

5. Aplicación de resultados de la sociedad dominante 98

6. Políticas contables 98

6.1 Fondo de comercio 98

6.2 Inmovilizado intangible 99

6.3 Inmovilizado material 100

6.4 Deterioro del valor del inmovilizado intangible, tangible e inversiones inmobiliarias 101

6.5 Activos financieros corrientes y no corrientes	101
6.6 Existencias	103
6.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	104
6.8 Pasivos financieros	104
6.10 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	105
6.11 Activos y pasivos corrientes	105
6.12 Impuesto sobre beneficios	105
6.13 Reconocimiento de ingresos	106
6.14 Reconocimiento de gastos	108
6.15 Activos y pasivos fiscales	108
6.16 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental	108
6.17 Provisiones y contingencias	109
6.18 Indemnización por despido	109
6.19 Transacciones en moneda extranjera	109
6.20 Transacciones con vinculadas	110
6.21 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable	110
7. Fondo de comercio	111
8. Inmovilizado intangible	111
10. Inversiones contabilizadas por el método de la participación	114
11. Activos financieros	115
12. Existencias	116
13. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	118
14. Otros activos	119
15. Patrimonio neto	119
16. Deudas con entidades de crédito	124
17. Otros pasivos financieros	125
18. Provisiones	126

19. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	126
20. Otros pasivos	128
21. Situación fiscal	129
22. Operaciones con entidades vinculadas	131
24. Ingresos y gastos	134
25. Retribución y otras prestaciones al consejo de administración y alta dirección	138
26. Otros aspectos	140
27. Política de gestión de riesgos financieros	141
28. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio	141
29. Información sobre medio ambiente	141
30. Remuneración de los auditores	141

INFORME DE GESTIÓN 143

1. Evolución de las operaciones	144
2. Perspectivas	148
3. Acciones propias	149
4. Política de investigación y desarrollo	149
5. Periodo medio de pago de proveedores	149
6. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio	149
7. Objetivos y políticas de gestión de riesgo financiero	150
8. Cuestiones relativas a medioambiente y personal	150

INFORME DE AUDITORÍA



THE AUSTONIAN. AUSTIN. TEXAS

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas
emitido por un Auditor Independiente

PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L.
(Sociedad Unipersonal) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión Consolidado
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2020



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Socio Único de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Al Socio Único de PROMOCIONES Y PROPIEDADES INMOBILIARIAS ESPACIO, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de existencias inmobiliarias

Descripción A 31 de diciembre de 2020, el Grupo tiene registrado en el balance consolidado, existencias inmobiliarias por importe de 201.937 miles de euros, que corresponden al valor en libros de la cartera de suelos y promociones de viviendas en curso y terminadas que posee el Grupo. Los desgloses correspondientes a los mencionados activos se encuentran en la nota 12 de la memoria consolidada adjunta. Para valorar sus existencias, el Grupo utiliza como criterio contable el coste de adquisición, o el valor de mercado si éste último fuera menor.

El Grupo evalúa si existen indicios de que dichas existencias inmobiliarias puedan estar deterioradas. El importe de cualquier ajuste por valoración de las existencias hasta su valor realizable se reconoce como gasto del ejercicio en el que se produzca el deterioro o pérdida, mientras que las recuperaciones de valor posteriores se reconocen como ingreso del ejercicio en que se produzca. Para determinar el valor realizable de la cartera de suelos, con periodicidad anual, los Administradores de la Sociedad dominante utilizan las valoraciones realizadas por un experto independiente de acuerdo a los estándares de valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors "RICS".

La valoración de las existencias inmobiliarias ha sido uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría por la significatividad de los importes y por la sensibilidad que presentan tanto el análisis de los criterios aplicables a la capitalización de gastos como las consideraciones realizadas con respecto a los flujos futuros generados por las ventas potenciales de los inmuebles y los tiempos de desarrollo de los suelos en cartera así como las consideraciones relativas a la evolución del mercado inmobiliario, en el marco del análisis de potenciales deterioros de las existencias.

Nuestra respuesta

Los procedimientos de auditoría que hemos realizado en esta área han incluido, entre otros:

- ▶ Verificación de la aplicación de los criterios determinados por el marco normativo de información financiera de aplicación para el registro de las adquisiciones y la capitalización de los gastos de carácter operativo y financiero.
- ▶ Revisión de la razonabilidad de los modelos de valoración utilizados por los expertos independientes, cubriendo, la razonabilidad de las tasas de descuento, las hipótesis principales para estimar los flujos futuros proyectados y los comparables utilizados, en su caso, incluyendo la realización de procedimientos de contraste de valores, si fuese necesario.
- ▶ Revisión de los desgloses incluidos en la memoria consolidada requeridos por la normativa aplicable.

Otras cuestiones

Con fecha 23 de octubre 2020 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.



Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ▶ Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- ▶ Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- ▶ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- ▶ Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ▶ Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- ▶ Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Este informe se corresponde con el sello distintivo nº 01/21/19891 emitido por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España

ERNST & YOUNG, S.L.
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° S0530)

51092606S
FERNANDO
GONZALEZ (R:
B78970506)

Firmado digitalmente por 51092606S
FERNANDO GONZALEZ (R: B78970506)
DN: cn=51092606S FERNANDO
GONZALEZ (R: B78970506), o=ES,
ou=ERNST & YOUNG SL,
email=fernando.gonzalezcuervo@es.ey.com
Fecha: 2021.10.04 16:06:45 +02'00'

Fernando González Cuervo
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el N° 21268)

4 de octubre de 2021

ESTADOS FINANCIEROS



ESPACIO ICON. VALDEBEBAS. MADRID

Balance consolidado

A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Activo (Miles de €)	Notas	31-dic-20	31-dic-19
Fondo de comercio	7	396	396
Inmovilizado intangible	8	39	51
Inmovilizado material	9	1.228	1.089
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	10	61.296	47.306
Activos financieros no corrientes	11	4.612	49.265
Activos por impuestos diferidos	21	9.688	9.702
Empresas del grupo deudores	22	52.937	53.038
Otros activos no corrientes	14	301	301
Total activos no corrientes		130.497	161.148
Existencias	12	201.937	232.940
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	13	57.018	45.574
Empresas del grupo deudores	22	498	932
Activos financieros corrientes	11	--	--
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		11.724	21.260
Otros activos corrientes	14	390	104
Total activos corrientes		271.567	300.810
TOTAL ACTIVO		402.064	461.958

Las Notas 1a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante del Balance consolidado al 31 de diciembre de 2020

Pasivo y patrimonio neto (Miles de €)	Notas	31-dic-20	31-dic-19
Capital social		195.000	195.000
Reservas		12.376	9.376
Diferencia de conversión		4.298	6.204
Resultado del ejercicio		6.609	2.923
Intereses minoritarios		7.854	10.064
Total patrimonio neto	15	226.137	223.567
Deudas con entidades de crédito	16	267	419
Otros pasivos financieros no corrientes	17	--	45.418
Empresas del grupo acreedores	22	31.029	33.340
Otros pasivos no corrientes	20	538	725
Total pasivos no corrientes		31.834	79.902
Provisiones	18	2.475	9.986
Deudas con entidades de crédito	16	75.778	78.171
Otros pasivos financieros corrientes	17	49.125	--
Empresas del grupo acreedores	22	2	2
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	19	14.470	62.029
Otros pasivos corrientes	20	2.243	8.301
Total pasivos corrientes		144.093	158.489
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		402.064	461.958

Las Notas 1 a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante del Balance consolidado al 31 de diciembre de 2020

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020.

(Miles de €)	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Ventas	24.1	58.384	77.547
Coste de ventas	24.1	(52.960)	(78.533)
Otros ingresos de explotación		6.478	11.938
Gastos de personal	24.2	(7.884)	(7.429)
Otros gastos de explotación		(6.171)	(8.787)
Dotación a la amortización y provisiones de circulante	24.3	3.815	(8.835)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.662	(14.099)
Ingresos financieros	24.4	1.895	3.186
Gastos financieros	24.4	(7.301)	(6.085)
Diferencias de cambio		1.375	(251)
Pérdidas netas por deterioro		(60)	(57)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	10	13.519	17.184
Resultado neto por variación del valor de activos		--	--
Resultado de la enajenación de activos no corrientes	8 y 9	(205)	3.006
Variación provisión cartera de control		--	--
Otras ganancias y pérdidas	10, 11, 16 y 18	(1.585)	(1.029)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		9.300	1.855
Impuesto sobre las ganancias	21	(459)	(81)
RESULTADO DEL EJERCICIO		8.841	1.774
Atribuible a intereses minoritarios	15	(2.232)	1.149
RESULTADO ATRIBUIBLE A SOCIEDAD DOMINANTE	26	6.609	2.923

Las Notas 1 a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del ejercicio 2020

Estado de flujos de efectivo consolidado

GENERADO EN EL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de €)	2020	2019
Resultado antes de amortizaciones, intereses e impuestos	(2.153)	(5.264)
Resultado de explotación	1.662	(14.099)
Dotación amortizaciones y provisiones de circulante	(3.815)	8.835
Impuesto sobre los beneficios pagado en el ejercicio	--	--
(Incremento) / disminución del capital corriente operativo	(24.098)	34.493
(Incremento)/disminución de existencias	34.905	30.802
(Incremento)/disminución de deudores comerciales	(11.444)	(8.598)
Incremento/(disminución) de acreedores	(47.559)	12.289
Otros cobros (pagos) por operaciones de explotación	(14.136)	7.392
TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	(40.387)	36.621
(Inversiones)	(894)	(21.118)
Activos intangibles	(4)	(51)
Inmovilizado material	(209)	(108)
Activos financieros no corrientes	--	(17.060)
Inversiones en sociedades consolidadas por el método de la participación	(681)	(3.899)
Desinversiones	44.658	4.149
Inmovilizado material	--	4.149
Activos financieros no corrientes	44.448	--
Inversiones en sociedades consolidadas por el método de la participación	2	--
Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión	(1.860)	(2.378)
TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE INVERSIÓN	41.904	(19.347)
Aportaciones y Préstamos socios	(350)	(15.965)
Incremento (disminución) de endeudamiento financiero	(2.545)	(23.907)
No corriente	(152)	(4.264)
Corriente	(2.393)	(19.643)
Intereses netos	(5.406)	(2.899)
Cobrados	1.895	3.186
(Pagados)	(7.301)	(6.085)
Otros cobros (pagos) por operaciones de financiación	(845)	10.119
TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(9.146)	(32.652)
FLUJOS NETOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO	(7.629)	(15.378)
Saldo inicial de tesorería y equivalentes	21.260	33.285
Incorporaciones a perímetro consolidación	(1.907)	3.353
SALDO FINAL DE TESORERÍA Y EQUIVALENTES	11.724	21.260

Las Notas 1 a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2020

Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de €)	2020	2019
Resultado consolidado del ejercicio	8.841	1.774
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
Por cobertura de flujos de efectivo	--	--
Diferencias de conversión	(1.906)	3.353
Efecto impositivo	--	--
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	(1.906)	3.353
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Por cobertura de flujos de efectivo	--	--
Efecto impositivo	--	--
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	--	--
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	6.935	5.127
Atribuible a la Sociedad Dominante	4.703	6.276
Atribuible a intereses minoritarios	2.232	(1.149)

Las Notas 1a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidados del ejercicio 2020

Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de €)	Capital social	Reservas	Diferencias de conversión	Resultado ejercicio	Intereses minoritarios	Total
Saldo a 1 de enero de 2019	195.000	32.081	2.851	(22.037)	13.492	221.387
Distribución resultado ejercicio anterior	--	(22.037)	--	22.037	--	--
Ingresos y gastos reconocidos	--	--	3.353	2.923	(1.149)	5.127
Devoluciones de aportaciones socios (Nota 15)	--	--	--	--	(1.731)	(1.731)
Otros	--	(688)	--	--	(548)	(1.216)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	195.000	9.376	6.204	2.923	10.064	223.567
Distribución resultado ejercicio anterior	--	2.923	--	(2.923)	--	--
Ingresos y gastos reconocidos	--	--	(1.906)	6.609	2.232	6.935
Devoluciones de aportaciones socios (Nota 15)	--	--	--	--	(4.200)	(4.200)
Otros	--	77	--	--	(242)	(165)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	195.000	12.376	4.298	6.609	7.854	226.137

Las Notas 1a 30 de la Memoria consolidada forman parte integrante del estado de cambio en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2020

MEMORIA



CALEIDO. PASEO DE LA CASTELLANA. MADRID



1. Datos identificativos

Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. (la Sociedad Dominante) se constituyó por escritura pública otorgada en Madrid el 3 de marzo de 2000. Su domicilio social está situado en Madrid, en la planta 50 del Edificio Torre Espacio, sito en el Paseo de la Castellana num. 259-D.

La Sociedad Dominante es la cabecera del grupo de sociedades inmobiliarias pertenecientes al Grupo VILLAR MIR. La Sociedad Dominante tiene como actividad principal directa la promoción, venta y alquiler de activos inmobiliarios. La Sociedad también desarrolla las actividades integrantes del objeto social mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

2. Actividades del grupo

Las sociedades del Grupo Consolidado incluidas en la consolidación y la información relacionada con las mismas es la siguiente (en todos los casos son sociedades en las que la Sociedad Dominante ejerce un dominio efectivo, directa o indirectamente):

(Miles de €)		% Part	Capital social	Reservas	Resultado ejercicio	Total	Coste en libros	Actividad	Domicilio
División Inmobiliaria									
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.	(1)	--	195.000	(14.568)	(13.557)	166.875	--	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	(a)	100%	4.174	16.125	(283)	20.016	20.016	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
División Inmobiliaria Obrascón, S.A.U (4)	(a)(4)	100%	6.000	(266)	(43)	5.691	5.691	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Alcora, S.A.U	(a)	100%	5.113	(2.389)	(1)	2.723	2.723	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Ciresa, S.L.U	(a)	100%	1.955	(575)	(237)	1.143	1.143	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Benchmark, Inc.	(a)	100%	--	21.124	2.984	24.108	18.188	Inmobiliaria	CO 2100 Salzedo St. Florida-USA
Espacio Ibérica de Promociones, S.A.U	(a)	100%	462	(461)	--	1	--	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Alboran, S.L.U	(a)	100%	53	123	(7)	169	169	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Insigne, S.L.U	(a)	100%	19.000	(7.523)	(908)	10.569	10.569	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Alicante, S.L.U.	(a)	100%	280	--	(150)	130	130	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	(a)	100%	10	9	(1.207)	(1.188)	--	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Joven Hogares, S.L.U.	(a)	100%	5.000	175	144	5.319	2.600	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Project Management, S.L.U.	(a)	100%	3	80	28	111	3	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	(a)	100%	47	43	(182)	(92)	--	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Medina, S.L.	(a)	70%	12.432	1.342	2.715	16.489	15.181	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Propiedades Chamartín I, S.A.	(a)(1)	60%	2.599	1.275	1	3.875	2.875	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Caleido, S.A.U.	(a)(1)	51%	2.560	2.500	(1.528)	3.532	6.406	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Promoción Los Granados del Mar, S.L.	(b)(1)	50%	9	710	(79)	640	9	Inmobiliaria	C/ Cervantes,1 Getxo-Vizcaya
Espacio Arpada Gestión, S.L.	(b)	50%	133	30	27	190	67	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	(b)	50%	103	809	208	1.120	301	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Espacio Aurea, S.L.	(b)(2)	50%	723	1.379	(114)	1.988	1.621	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid
Marina Fuengirola Siglo XXI, S.L.	(b)	33%	2.796	8.277	(87)	10.986	3.790	Inmobiliaria	C/ Cervantes,1 Getxo-Vizcaya
Espacio Living Homes, S.L.	(b)(1)y (3)	25%	7.575	7.768	2.808	18.151	4.448	Inmobiliaria	Pº Castellana, 259-D Madrid

(1) Sociedad auditada. (2) Dicha sociedad tiene participación 100% en la sociedad Espacio Arpada Almería, S.L.U. (3) Dicha sociedad tiene participación 100% en la sociedad Espacio Mallaeta, S.L.U. (4) Dicha sociedad tiene participación 100% en la sociedad Espacio Alcora, S.A.U.

(a) Sociedades dependientes

Se consideran "Entidades dependientes" aquéllas sobre las que el Grupo tiene capacidad para ejercer control, es decir, de acuerdo con la NIIF 10, cuando tiene poder para dirigir sus actividades relevantes, está expuesto a rendimientos variables como consecuencia de su participación en la participada y tiene la capacidad de ejercer dicho poder para influir en sus propios rendimientos, directamente o a través de otras sociedades controladas a su vez por ella.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global. En caso necesario, se realizan ajustes a las cuentas anuales de las sociedades dependientes para adaptar las políticas contables utilizadas a las que utiliza el Grupo y se consolidan por integración global.

(b) Sociedades asociadas

Se consolidan por el método de puesta en equivalencia, aquellas sociedades sobre las que el Grupo mantiene influencia significativa o control conjunto en aquellos casos en los que no se cumplen con los requerimientos de la NIIF 11 para ser clasificados como Acuerdos Conjuntos.

Asimismo, se considera influencia significativa, o control conjunto, a aquellas inversiones en las que el Grupo posee una participación superior al 50%, pero los derechos y obligaciones económicas se realizan al 50%.

Las inversiones en las empresas asociadas se registran aplicando el "método de la participación o puesta en equivalencia", según el cual, inicialmente se reconocen por el valor de adquisición. Posteriormente, en cada fecha de cierre de los estados financieros, se contabilizan por el coste, más la variación que se produzca en los activos netos de la asociada de acuerdo a su porcentaje de participación. El exceso del coste de adquisición sobre el porcentaje de participación del Grupo en el valor razonable de los activos netos de la asociada en la fecha de compra, se registra como fondo de comercio. El fondo de comercio relativo a una asociada está incluido en el valor contable de la inversión y no se amortiza. Cualquier exceso del porcentaje de participación del Grupo en el valor razonable de los activos netos de la asociada en la fecha de compra, sobre el coste de adquisición, se reconoce en resultados.

Los resultados netos de impuestos de las asociadas se incorporan en el estado de resultados consolidado del Grupo, en la línea "Resultado de entidades por el método de participación", según el porcentaje de participación. Previamente a ello, se realizan los ajustes correspondientes para tener en cuenta la amortización de los activos depreciables según el valor razonable en la fecha de adquisición.

Variaciones del perímetro de consolidación

En el ejercicio 2020, se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Incorporación de la sociedad Espacio Project Management, S.L.U. por inicio de su actividad. Dicha sociedad estaba inactiva en el ejercicio 2019, fecha de su constitución.

En el ejercicio 2019, se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Fusión de la Sociedad Espacio USA, INC y la cabecera del Grupo Benchmark. Dicho grupo desarrolla su actividad en el sector inmobiliario en la localidad de Austin y sus alrededores (Texas-USA). Dicha fusión no produjo efecto alguno en el balance y cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2019.
- Control económico conjunto de la Sociedad Espacio Caleido.

Conforme al acuerdo suscrito entre los accionistas de Espacio Caleido, S.A. firmado en marzo de 2017, el Grupo transfirió el 49 % de las acciones de la sociedad Espacio Caleido, manteniendo el control de la dicha sociedad. No obstante, el Grupo participa en el 50% de los derechos y obligaciones económicas y en el control conjunto de las actividades relevantes de la Sociedad..

Considerando estas circunstancias, la inversión en Espacio Caleido, S.A dejó de consolidarse por integración global pasando a incorporarse a los estados financieros consolidados del Grupo Priesa por el método de la participación.

Conforme a lo establecido en NIIF 10, el Grupo registró inicialmente la participación en Espacio Caleido a su valor razonable, el cual ascendió a un importe de 8.457 miles de euros en marzo de 2017. Para consolidar la inversión en Espacio Caleido se efectuaron ajustes de homogenización de principios contables valorándose el principal activo de la participada por su valor razonable en cada cierre en función de tasaciones realizadas por expertos independientes en base a criterios RICS. Los efectos de esta variación que supuso dicha la reexpresión se encuentran registradas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019.

3. Bases de presentación y principios de consolidación

3.1. Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se presentan en miles de euros y se han preparado a partir de los registros contables de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea a 31 de diciembre de 2020, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2020 así como de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en dicha fecha.

Las cuentas anuales de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio 2019 elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF-UE, fueron aprobadas por el Socio Único el 26 de octubre de 2020.

Estas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. en su reunión de fecha 26 de marzo de 2021 se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales de Socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Junto con estas cuentas anuales consolidadas los Administradores formulan las cuentas anuales individuales de Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.

3.2. Normas internacionales de información financiera

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros consolidados son los mismos que los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, excepto por las siguientes normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el ejercicio 2021:

» [Entrada en vigor de nuevas normas contables](#)

Durante el ejercicio 2020 han entrado en vigor las siguientes normas:

**Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea**
**Aplicación obligatoria ejercicios
iniciados a partir de:**

<ul style="list-style-type: none"> • Modificaciones a la NIC 1y a la NIC 8 Definición de "materialidad" 	<ul style="list-style-type: none"> • Modificaciones a la NIC 1y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual.
<ul style="list-style-type: none"> • Modificaciones a la NIIF 9, NIC39 y NIIF7 Reforma de tipos de Interés de Referencia 	<ul style="list-style-type: none"> • Modificaciones a la NIIF9, NIC39 y NIIF7 relacionados con la reforma en curso de los índices de referencia.
<ul style="list-style-type: none"> • Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio 	<ul style="list-style-type: none"> • Aclaraciones a la definición de negocio.
<ul style="list-style-type: none"> • Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos mejoras de renta 	<ul style="list-style-type: none"> • Modificación para facilitar a los arrendatarios la contabilidad de las mejoras del alquiler relacionadas con el COVID-19.
<ul style="list-style-type: none"> • Modificaciones a la NIIF9, NIC39, NIIF7, NIIF4 y NIIF16 	<ul style="list-style-type: none"> • Modificaciones a la NIIF9, NIC39, NIIF7, NIIF4 y NIIF 16 relacionadas con la reforma de los índices de referencia (segunda fase).
<ul style="list-style-type: none"> • Reforma de tipos de Interés de Referencia- Fase 2 	<ul style="list-style-type: none"> • Diferimiento a la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023
<ul style="list-style-type: none"> • Modificación a la NIIF 4 Diferimiento a la aplicación de la NIIF 9 	

1 de enero de 2020

1 de julio de 2020

1 de enero de 2021

Ninguna de las normas que han entrado en vigor en el ejercicio 2020 ha tenido un efecto significativo en las cuentas consolidadas del Grupo.

➤ Normas e interpretaciones emitidas no vigentes:

A la fecha de elaboración de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

**Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea**
**Aplicación obligatoria ejercicios
iniciados a partir de:**
MODIFICACIONES

<ul style="list-style-type: none"> • Modificaciones a la NIIF 3, Referencia Marco Conceptual 	<ul style="list-style-type: none"> • Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual
<ul style="list-style-type: none"> • Modificaciones a la NIC16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto 	<ul style="list-style-type: none"> • La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto
<ul style="list-style-type: none"> • Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos-Coste de cumplir un contrato 	<ul style="list-style-type: none"> • La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato
<ul style="list-style-type: none"> • Mejoras a la NIIF Ciclo 2018-2020 	<ul style="list-style-type: none"> • Modificaciones menores a la NIIF1, NIIF 9, NIIF16 y NIC41

1 de enero de 2022

- Modificación de la NIC 1. Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes

- Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos corrientes o no corrientes.

1 de enero de 2023

NUEVAS NORMAS

- NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones

- Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objeto de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.

14 de enero de 2023

No se esperan impactos significativos en los estados financieros consolidados con la entrada en vigor de estas normas o modificaciones.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, se haya dejado de aplicar en su elaboración.

3.3 Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en miles de euros, dado que el Euro es la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo PRIESA. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con los criterios descritos en la Nota 6.19.

3.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

La preparación de estas cuentas anuales consolidadas ha requerido que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen ciertas asunciones y efectúen ciertas estimaciones. Las principales estimaciones se han referido a:

- › las pérdidas por deterioro y la valoración de determinados activos, especialmente los inmobiliarios (véanse Notas 6.4, 6.5 y 6.6);
- › el test de recuperación del fondo de comercio que surge de combinaciones de negocio (véase Nota 6.1);
- › la vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 6.2, 6.3);
- › el valor razonable de determinados activos no cotizados (véase Notas 6.5);
- › la tasa de descuento utilizada para calcular el valor actual de ciertos derechos de cobro y obligaciones de pago;
- › las provisiones para contingencias y para pasivos medioambientales (véanse Notas 6.16 y 6.17) y
- › el cálculo del impuesto de beneficios y de los activos y pasivos por impuestos diferidos (véanse Notas 6.12 y 6.15).

Debido al deterioro continuado experimentado por el sector inmobiliario en los últimos ejercicios, los Administradores de la Sociedad Dominante, en los ejercicios 2020 y 2019, basan la determinación del valor realizable de sus activos inmobiliarios en tasaciones emitidas por expertos

independientes.

3.5 Principios de consolidación

a. Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que la Sociedad Dominante tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta cuando la Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en estos rendimientos a través de su poder sobre ésta.

En aplicación de la NIIF 10 Estados financieros consolidados, la Sociedad Dominante controla una participada si y solo si está reúne todos los elementos siguientes:

- › Poder sobre la participada
- › Exposición, o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y
- › Capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos

Los estados financieros de las entidades dependientes se consolidan con los de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global y, por tanto:

- › Se eliminan los resultados por operaciones internas en el perímetro de consolidación, difiriéndose hasta que se realizan frente a terceros ajenos al Grupo.
- › Se eliminan de las cuentas consolidadas los créditos, débitos, ingresos y gastos entre sociedades comprendidas en el conjunto consolidable.
- › Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en sociedades consolidadas y su valor teórico contable, que aparecen con ocasión de las adquisiciones, se imputan a determinados elementos patrimoniales con el límite máximo del valor de mercado de cada elemento.
- › Tras la imputación a elementos patrimoniales, las diferencias positivas restantes, si existen, se registran en el epígrafe “Fondo de comercio” del activo del balance consolidado.
- › En el caso que la diferencia entre el coste de adquisición de las participaciones y su valor teórico contable fuese negativa, ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- › La participación de los minoritarios en el patrimonio de las participadas, se presenta en el capítulo “Intereses minoritarios” del balance de situación consolidado, dentro del epígrafe “Patrimonio neto”.
- › La participación de los minoritarios en los resultados del ejercicio se presenta en el epígrafe “Intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

b. Entidades asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad Dominante no tiene el control por ella misma, ni tampoco tiene el control conjunto con otros socios, pero sobre las que se ejerce influencia significativa.

En las cuentas anuales consolidadas las entidades asociadas se valoran por aplicación del “método de la participación”, y por tanto:

- › Se consolida la fracción de su neto patrimonial, que representa la participación del Grupo en su capital, menos cualquier deterioro de valor de dicha participación.
- › La parte proporcional del patrimonio neto de la asociada atribuible al Grupo se compara con el coste de adquisición de dicha participación, y las diferencias positivas o negativas atribuibles a elementos patrimoniales identificados, incrementan o reducen la valoración previa de estos.
- › Las diferencias positivas que subsistan se registran en el epígrafe “Inversiones contabilizadas por el método de la participación” en el activo del balance consolidado, mientras que las negativas se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- › Si como consecuencia de las pérdidas en que hayan incurrido entidades asociadas sus patrimonios contables fuesen negativos, en el balance consolidado figuran con valor nulo a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente, en cuyo caso se dotarían las correspondientes provisiones hasta cubrir el riesgo.

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

En el proceso de consolidación se han eliminado todos los saldos, transacciones y resultados significativos entre sociedades consolidadas por integración global.

En el caso de operaciones de empresas del Grupo con empresas asociadas, se han eliminado los resultados generados en el porcentaje de participación que el Grupo posee en las mismas.

Homogeneización de criterios

En las sociedades participadas en las que se siguen criterios de contabilización y valoración distintos a los aplicados por el Grupo PRIESA, durante el proceso de consolidación se ha procedido a realizar los ajustes necesarios para presentar los estados financieros consolidados en base a normas de valoración homogéneas, entre los que destaca la contabilización a valor razonable de las inversiones inmobiliarias que mantienen las participaciones contabilizadas por el método de la participación.

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios que constituyen la actividad principal de las sociedades participadas se sustenta, principalmente, en tasaciones realizadas por expertos normalmente externos. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales operan las sociedades y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado, no existiendo limitaciones en dichas valoraciones que pudieran alterar el valor significativamente.

Conversión de estados financieros en moneda extranjera

Los estados financieros de las sociedades participadas cuya moneda funcional es distinta al Euro se han convertido utilizando los siguientes procedimientos:

- › Los activos y pasivos de los balances presentados (incluyendo las cifras comparativas) se han convertido al tipo de cambio de cierre en la fecha del correspondiente balance.
- › Los ingresos y gastos de cada una de las partidas de las cuentas de resultados (incluyendo las cifras comparativas) se han convertido al tipo de cambio medio del ejercicio en el que se produjeron.
- › Todas las diferencias de cambio o diferencias de conversión que se han producido como resultado de lo anterior se han reconocido como un componente separado del patrimonio neto, que se ha denominado “Diferencias de conversión”.

Cuando se enajena una sociedad en el extranjero, las diferencias de conversión diferidas relacionadas con esa sociedad, reconocidas como un componente del patrimonio neto, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo momento en que se reconoce el resultado derivado de dicha enajenación..

3.6. Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2019 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

En el ejercicio 2019 la Sociedad procedió a registrar la participación en Espacio Caleido por el método de la participación, al considerar que, aun cuando mantiene influencia significativa en dicha inversión por ser su porcentaje de participación superior al 50%, sin embargo los derechos y deberes de contenido económico se ostentan de manera proporcional con el otro accionista de la Sociedad.

3.7. Cambios de criterios contables y corrección de errores fundamentales

Durante los ejercicios 2020 y 2019, no se han producido ningún otro cambio de criterios contables respecto a los aplicados en el ejercicio anterior ni corrección de errores de las cuentas anuales del ejercicio anterior.

3.8. Efectos de la pandemia COVID-19 en la actividad de la sociedad

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Para hacer frente a esta situación, durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social, que entre otros aspectos han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

La evolución de la pandemia está teniendo consecuencias para la economía en general y para las operaciones de la Sociedad, cuyos efectos en los próximos meses son inciertos y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia.

Hasta la fecha de presentación de las presentes cuentas anuales abreviadas no se han producido efectos significativos en la actividad de la Sociedad y, conforme a las estimaciones actuales de los Administradores, no se estiman efectos relevantes en el ejercicio 2021..

4. Beneficio por participación

Beneficio básico por participación

El beneficio básico por participación se determina dividiendo el resultado consolidado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de las participaciones en circulación durante el ejercicio, excluido el número medio de las participaciones propias mantenidas en autocartera a lo largo del mismo.

Concepto	2020	2019
Resultado consolidado atribuible a la sociedad dominante (miles de euros)	6.609	2.923
Número medio de participaciones en circulación	1.950.000	1.950.000
Beneficio (Pérdida) básico por participación (euros)	3,39	1,50

El beneficio diluido por acción coincide con el básico por no existir un potencial efecto dilutivo derivado de opciones sobre acciones, warrants, deuda convertible u otros instrumentos.

5. Aplicación de resultados de la sociedad dominante

La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio 2020 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante es la siguiente:

Aplicación	Miles de euros
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	13.557
TOTAL	13.557

6. Políticas contables

Las principales políticas contables seguidas por el Grupo PRIESA en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con lo establecido por las NIIF-UE, son las siguientes:

6.1 Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos (o reduciendo el de los pasivos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran en sus balances y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.
2. Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el balance consolidado siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.

3. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Los fondos de comercios solo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquiriente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

Los fondos de comercio adquiridos a partir del 1 de enero de 2005 se mantienen valorados a su coste de adquisición y los adquiridos con anterioridad a esa fecha se mantienen por su valor neto registrado al 31 de diciembre de 2004. En ambos casos, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado, y, en caso afirmativo, se procede a su saneamiento, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada. Conforme a la NIC 36 "Deterioro del valor de los activos", una pérdida por deterioro del valor reconocida en el fondo de comercio no revertirá en los ejercicios posteriores.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada de forma conjunta, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

Los fondos de comercio generados en adquisiciones anteriores a la fecha de transición a las NIIF (1 de enero de 2005) se han mantenido en los importes previos conforme a los principios contables españoles y se han sometido a una prueba de deterioro de valor en dicha fecha de transición y en cada cierre contable.

En el caso de fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades cuya moneda funcional es distinta del euro, la conversión a euros de los mismos se realiza al tipo de cambio vigente a la fecha del balance.

Las diferencias negativas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación se denominan fondos de comercio negativos y se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los pasivos (o reduciendo el de los activos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran registrados en sus balances y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.
1. Los importes remanentes se registran en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que tiene lugar la adquisición de capital de la entidad consolidada o asociada.

6.2 Inmovilizado intangible

Se considera Inmovilizado intangible aquellos activos sin sustancia física susceptibles de ser identificados individualmente, porque sean separables o porque provengan de un derecho legal. Tan sólo se registran en el balance aquellos activos intangibles cuyo valor puede determinarse de forma fiable y de los que el Grupo espera obtener beneficios económicos futuros.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción. El citado coste se amortiza de forma sistemática a lo largo de su vida útil. A la fecha de cada cierre, estos activos se valoran a su coste de adquisición minorados por la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas que hayan experimentado, en su caso.

Los principales activos intangibles son los siguientes:

Aplicaciones informáticas

En este capítulo se registran los gastos derivados de la instalación y adquisición de aplicaciones informáticas, cuya amortización se efectúa linealmente en un período de 5 años.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se registran con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Otros activos intangibles

En este capítulo se registran, principalmente, los gastos de propiedad industrial y su amortización se efectúa linealmente en un período de 5 años.

6.3 Inmovilizado material

Coste

El Grupo PRIESA aplica el método del coste para el registro de los elementos del inmovilizado material para uso propio y posteriormente esta partida se refleja por coste de adquisición o producción, menos la amortización acumulada y menos cualquier pérdida de valor acumulada, en su caso.

En aquellos casos en que la construcción y puesta en explotación del inmovilizado requieren un período de construcción dilatado, se activan los intereses derivados de su financiación de devengados durante dicho período.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

Amortización

Las sociedades amortizan su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de vida útil estimada
Inmuebles para uso propio	25-50
Inmuebles para uso propio	25-50
Instalaciones técnicas y maquinaria	7-8
Utitillaje	10
Mobiliario y enseres	10
Equipos para proceso de información	4
Elementos de transporte	10

Los terrenos incluidos en este epígrafe se consideran activos de vida útil indefinida y no son amortizados, si bien se someten anualmente a un test de pérdida de valor.

Periódicamente se efectúa una revisión del valor residual, vida útil y método de amortización de los elementos del inmovilizado material del Grupo para garantizar que el patrón de amortización aplicado

es coherente con los ingresos esperables futuros derivados de la explotación de dichos activos.

Periódicamente, como mínimo al cierre de cada ejercicio, se evalúa si existen indicios de deterioro de algún elemento del inmovilizado material con objeto de proceder, en su caso, a la dotación o reversión de las provisiones por el deterioro de los activos para ajustar su valor neto contable a su valor de uso.

6.4 Deterioro del valor del inmovilizado intangible, tangible e inversiones inmobiliarias

Para revisar si sus activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, el Grupo compara el valor en libros de los mismos con su "valor recuperable" en la fecha de cierre del balance, o más frecuentemente si existieran indicios de que algún activo pudiera haberla sufrido. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre:

- ▶ El "valor razonable": Precio que se acordaría entre dos partes independientes, menos los costes estimados de venta y.
- ▶ El "valor de uso": Valor actual de los futuros flujos de efectivo que se espera que genere el activo, tanto en el curso de su utilización como en el de la eventual enajenación al final de su vida útil, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleja el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del negocio al que el activo pertenece.

Si el valor recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su valor en libros, el valor en libros del mismo se reduce hasta su valor recuperable, reconociendo una pérdida por deterioro de valor como gasto en el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Cuando una pérdida por deterioro de valor se revierte posteriormente, el valor en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, con la limitación de que el valor en libros incrementado no puede superar al valor en libros que tendría el activo a esa fecha de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en ejercicios anteriores. Esta reversión se registra como un ingreso en el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La base de amortización es el valor neto de los activos, entendiendo como tal su coste de adquisición menos cualquier pérdida de valor acumulada.

6.5 Activos financieros corrientes y no corrientes

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. Desde el 1 de enero de 2018 el Grupo clasifica sus activos financieros conforme lo desarrollado en la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

El criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en el resultado del período, de la siguiente forma:

- ▶ Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos

de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.

- Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

A efectos de su valoración, los activos financieros deben clasificarse en una de las siguientes categorías, siendo las políticas contables de cada una de ellas las que se detallan a continuación:

1. **Activos financieros a coste amortizado:** estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de “ingresos financieros”.
2. **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:** los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro del epígrafe “Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros” en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.
3. **Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en “Otro resultado integral”. Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados consolidada. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en “Otro resultado global” se incluyen en la cuenta de resultados como “otros ingresos / (gastos) financieros”.
4. **Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del coste de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a “Otro resultado global” y nunca se reclasifican a resultados.

Deterioros de activos financieros

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valorados a coste amortizado que incluyen la partida de “Clientes y otras cuentas a cobrar”.

El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo no es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación y que el Grupo dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

6.6 Existencias

El saldo del epígrafe “Existencias” del balance consolidado incluye los terrenos, inmuebles en curso de construcción, inmuebles terminados y demás propiedades que las sociedades inmobiliarias del Grupo PRIESA tienen para la venta en el curso de su actividad de promoción inmobiliaria.

› Terrenos y solares

Los terrenos y solares incluidos en este epígrafe están aportados por las sociedades y se valoran a su precio de adquisición incrementado por los costes de urbanización, si los hubiere, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.). Sin embargo, para aquellos terrenos y solares en los que aún no se ha llevado a cabo las actividades necesarias para prepararlo para el uso al que está destinado o para su venta (considerando actividades necesarias no solo su construcción física sino también los trabajos técnicos y administrativos previos al comienzo de su construcción), los intereses correspondientes a los préstamos hipotecarios y demás fuentes de financiación tomadas para su adquisición no se activan, sino que se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se devengan.

› Obra en curso

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o en parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como los gastos financieros incurridos durante el período de construcción.

Al 31 de diciembre de cada año se transfiere de “Obras en curso” a “Edificios terminados” el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, o a parte de las mismas, cuya construcción esté sustancialmente terminada a la fecha de cierre del ejercicio y estén listas para la entrega.

El Grupo recoge en el epígrafe “Provisiones” del pasivo del balance consolidado adjunto, en concepto de provisión para terminación de obra, los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir desde el momento de la entrega hasta la liquidación definitiva de la promoción.

› Edificios terminados y productos inmobiliarios para su venta

Se recogen en este epígrafe los inmuebles pendientes de venta al cierre del ejercicio que son propiedad de las sociedades y se hallan valorados a su coste de adquisición o de construcción, según el caso, o a su valor de realización en el mercado si éste es menor.

El importe de cualquier ajuste por valoración de las existencias (tales como daños, obsolescencia, minoración del precio de venta) hasta su valor realizable obtenido de acuerdo a tasaciones realizadas por expertos independientes, así como las pérdidas por otros conceptos, se reconocen como gastos del ejercicio en que se produzca el deterioro o la pérdida. Las recuperaciones de valor posteriores se reconocen como ingreso del ejercicio en que se produzcan.

El valor en libros de las existencias se registra como un gasto, en el epígrafe “Coste de ventas” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el período que se reconozca el ingreso procedente de su venta.

6.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El Grupo PRIESA clasifica en el epígrafe de “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” aquellos activos financieros líquidos, como por ejemplo el dinero líquido en caja o bancos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses y cuyo riesgo de cambios en su valor es nulo o poco significativo.

6.8 Pasivos financieros

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos bancarios y otros préstamos: los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras entidades prestamistas, se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción.

Posteriormente, las deudas financieras se valoran a su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La deuda financiera se elimina del estado de situación financiero consolidado cuando la obligación especificada en el contrato se ha pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de resultados consolidada formando parte del resultado de la misma. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia con el valor contable previo, en resultados. Asimismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financieros y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

El Grupo contabilizará los intercambios de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes, como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, una modificación sustancial de las condiciones de un pasivo financiero existente o de una parte del mismo se contabilizará como una cancelación del pasivo financiero original y consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. La diferencia entre el

importe en libros del pasivo financiero que se haya cancelado y la contraprestación pagada, en la que se incluirá cualquier activo transferido distinto de efectivo o cualquier pasivo asumido, se reconocerá en el resultado del ejercicio.

En el caso de que se determine que los nuevos términos o modificaciones de un pasivo financiero no sean sustancialmente distintos a los existentes y por lo tanto se determine que la modificación no es sustancial, el pasivo financiero existente no se dará de baja en cuentas. El Grupo recalculará el importe en libros bruto del pasivo financiero y reconocerá en el resultado del ejercicio una pérdida o ganancia por modificación. El importe en libros bruto del pasivo financiero se volverá a calcular como el valor actual de los flujos de efectivo contractuales renegociados o modificados descontados al tipo de interés efectivo original del pasivo financiero.

2. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva..

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

6.9 Arrendamientos operativos y financieros

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que, de acuerdo con las condiciones de los mismos, se transfieran sustancialmente al arrendatario los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los bienes objeto del contrato de arrendamiento. Los demás arrendamientos, en los que la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador, se clasifican como "arrendamientos operativos". Del análisis realizado a los arrendamientos operativos de acuerdo a la NIIF 16, no se ha reconocido activo ni pasivo alguno por su inmaterialidad.

6.10 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

Las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico son valoradas a coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

6.11 Activos y pasivos corrientes

En general, los activos y pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes en función del ciclo de explotación. Sin embargo, dada la diversidad de actividades desarrolladas por el Grupo, en las cuales la duración del ciclo de explotación varía de unas a otras, en general se ha optado por considerar como activos y pasivos corrientes todos aquellos con vencimiento igual o anterior a doce meses contados a partir de la fecha del mismo, y como no corrientes las de vencimiento posterior a dicho período.

No obstante, en el segmento de la actividad inmobiliaria, en la cual el ciclo de explotación es superior a 12 meses, en el epígrafe de "Existencias" pertenecientes a este segmento, que tiene el carácter de un "Activo corriente", se incluyen cantidades por importe de 89.318 miles de euros (64.378 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) que se van a terminar de construir y entregar en más de doce meses desde la fecha del balance. Igualmente se incluyen como "Pasivo corriente" la deuda bancaria de los préstamos hipotecarios vinculados a dichas existencias, aunque su vencimiento sea superior a un año.

6.12 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto corriente por impuesto sobre beneficios devengado por las sociedades del Grupo individualmente consideradas resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, que se calcula a partir de su resultado contable antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias permanentes que surgen por la aplicación de las normas fiscales y por la eliminación, en su caso, de los ajustes de consolidación fiscal; y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones en la cuota.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias, que son los importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los valores en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos. Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias, salvo si la diferencia temporal se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio. Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto por impuesto sobre beneficios consolidado se calcula mediante la agregación del gasto registrado por cada una de las sociedades que forman el perímetro de consolidación, aumentado o disminuido, según corresponda, por la eliminación de los ajustes de consolidación contable.

La Sociedad Dominante y las siguientes sociedades filiales tributan en régimen fiscal consolidado dentro del Grupo Consolidado Fiscal encabezado por Inmobiliaria Espacio, S.A.:

Sociedades	
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	Espacio Alicante, S.L.U.
División Inmobiliaria Obrascón, S.A.U	Espacio Insigne, S.L.U
Espacio Ciresa, S.L.U	Espacio Proyectos Singulares, S.L.
Espacio Alboran, S.L.U	Espacio Proyectos Singulares, S.L.
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U	Espacio Valdebebas 175, S.L.U.
Espacio Alcora, S.A.U	Espacio Project Management S.L.U.

El gasto por impuesto sobre beneficios se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto en la parte que sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto sobre beneficios que se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada corresponde a la suma del gasto resultante para el Grupo Consolidado Fiscal y de los importes resultantes de los cálculos individuales del gasto por impuesto sobre sociedades de cada sociedad del Grupo que no pertenece al Grupo Consolidado Fiscal.

6.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, devoluciones, impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos relacionados con la venta. Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se adquiere el derecho a recibir el cobro.

Los ingresos derivados de la actividad inmobiliaria se reconocen cuando:

- › Se han transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos de la posesión del bien.
- › El vendedor pierde el control efectivo del bien.
- › El importe del ingreso puede valorarse con fiabilidad.
- › Es altamente probable que el vendedor reciba los beneficios económicos asociados a la transacción.
- › Los costes incurridos, o a incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Estas condiciones se cumplen en su totalidad en el momento de la entrega de llaves y/o escrituración pública de compraventa.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

6.14 Reconocimiento de gastos

Los gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados consolidada cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Además, se reconoce un gasto de forma inmediata en la cuenta de resultados consolidada cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo. Asimismo se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

6.15 Activos y pasivos fiscales

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre los valores fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, no se reconocen los impuestos diferidos que resultan de una transacción que no es una combinación de negocios y que no tiene efecto en el momento que ocurre sobre el resultado contable ni sobre la base imponible.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan a los tipos impositivos vigentes a la fecha del balance y los que se prevé que serán aplicables en el período en el que se realice el activo o se liquide el pasivo. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se cargan o abonan a la cuenta de resultados, salvo cuando se refieren a partidas que se llevan directamente a las cuentas del patrimonio neto, en cuyo caso los activos y pasivos por impuestos diferidos también se registran con cargo o abono a dichas cuentas del patrimonio neto.

Por los beneficios no distribuidos de las filiales no se reconoce un pasivo por impuestos diferidos cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporarias y no es probable que éstas sean revertidas en un futuro previsible.

Los activos por impuestos diferidos y los créditos fiscales derivados de bases imponibles negativas se reconocen cuando resulta probable que el Grupo pueda recuperarlos en un futuro, con independencia del momento de recuperación y siempre y cuando la recuperación se prevea dentro del periodo legal de aprovechamiento. Los activos y pasivos por impuestos diferidos no se descuentan y se clasifican como activo (o pasivo) no corriente en el balance cuando su realización se prevea con posterioridad a los 12 meses después de la fecha del balance, y como activo (o pasivo) corriente en caso contrario.

Con ocasión de cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes; efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

6.16 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

6.17 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de las cuentas anuales consolidadas diferencian entre:

- › Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- › Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

6.18 Indemnización por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Los pagos por indemnizaciones por despido, cuando se presentan, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido. Las provisiones por costes de reestructuración se reconocen cuando el Grupo tiene un plan formal de reestructuración que haya sido comunicado a las partes afectadas.

Los Administradores de las Sociedades que integran el Grupo PRIESA no han considerado necesario efectuar provisiones por este concepto al 31 de diciembre de 2020 y 2019, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza..

6.19 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo PRIESA es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera" y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Las transacciones en moneda extranjera se registran en el momento de su reconocimiento inicial aplicando el tipo de cambio vigente en la fecha de la transacción entre la moneda funcional y la extranjera.

Posteriormente, en la fecha de cada balance, los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se convierten según los tipos vigentes en esa fecha. Los activos y pasivos no monetarios en moneda extranjera, valorados a coste histórico, se convierten al tipo de cambio de la fecha de la transacción. Los ajustes del fondo de comercio y el valor razonable generados en la adquisición de una entidad con moneda funcional distinta del euro se consideran activos y pasivos de dicha entidad y se convierten según el tipo vigente al cierre.

Las diferencias de cambio de las partidas monetarias que surjan tanto al liquidarlas como al convertirlas al tipo de cambio de cierre se reconocen en los resultados del año, excepto aquéllas que resulten de la inversión en un negocio en el extranjero, que se reconocen directamente en el patrimonio, netas de impuestos, hasta el momento de su enajenación.

Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambio medios del período. Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican como patrimonio neto. Dichas diferencias de conversión se reconocen como ingresos o gastos en el período en que se realiza o enajena la inversión.

Entidades y sucursales radicadas en países con altas tasas de inflación

Ninguna de las monedas funcionales de las entidades del Grupo PRIESA radicadas en el extranjero corresponde a economías consideradas altamente inflacionarias según los criterios establecidos al respecto por las NIIF-UE. Consecuentemente, a 31 de diciembre 2020 y 2019 no ha sido preciso ajustar los estados financieros de ninguna entidad del Grupo PRIESA para corregirlos por los efectos de la inflación.

6.20 Transacciones con vinculadas

El Grupo PRIESA realiza todas sus operaciones entre vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

6.21 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

1. Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.

2. El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

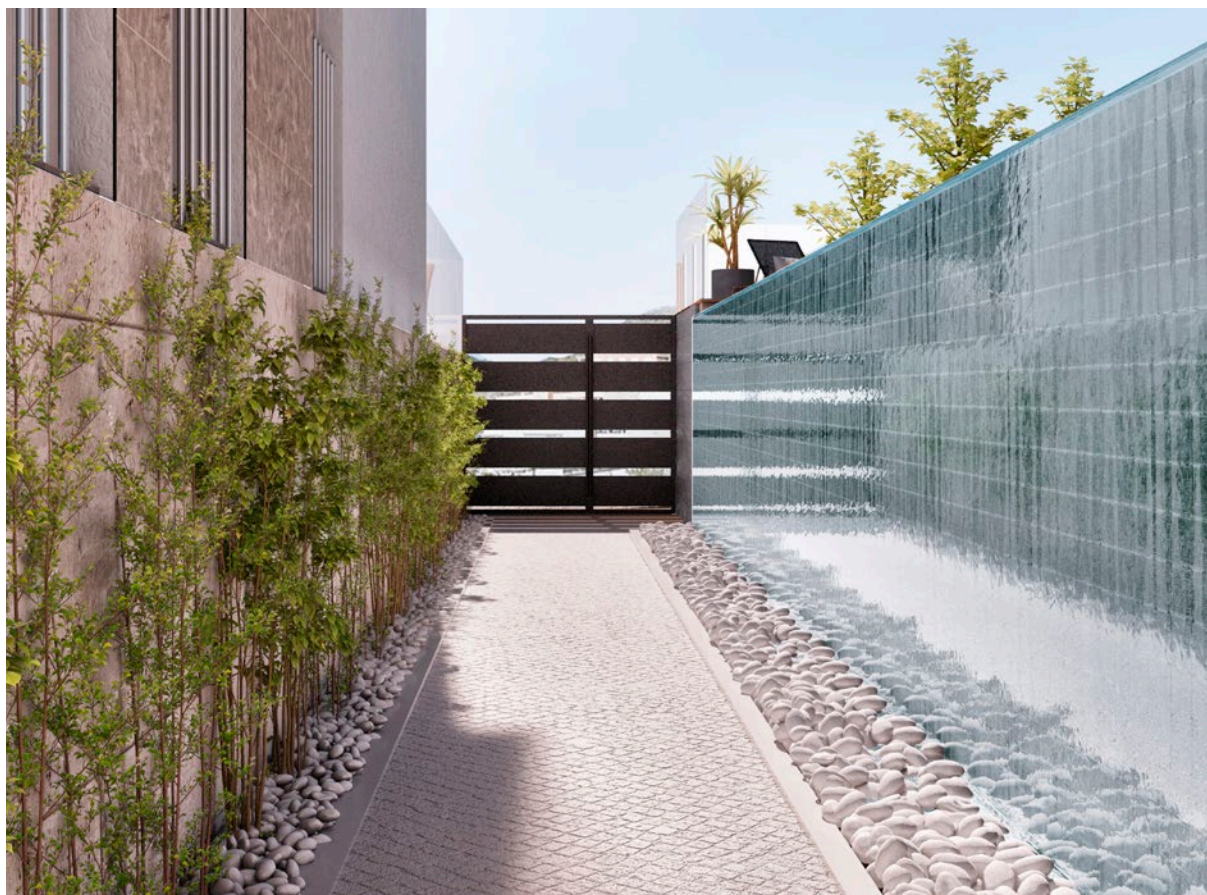
Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- › **Nivel 1:** son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición. Un precio cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajuste para medir el valor razonable siempre que estén disponibles.
- › **Nivel 2:** son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- › **Nivel 3:** son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

Todos los instrumentos financieros que posee el Grupo se clasifican en el nivel 3.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

En la Nota 12 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de los instrumentos de patrimonio, conforme a las técnicas de valoración que se describen en dicha Nota.



7. Fondo de comercio

Dicho importe corresponde al fondo de comercio originado al consolidar la sociedad Propiedades Chamartín I, S.A. De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que disponen los Administradores de la Sociedad Dominante, las previsiones de resultados y flujos de caja descontados de esta sociedad, atribuibles al Grupo, soportan adecuadamente el valor de los fondos de comercio registrados.

8. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante los ejercicios 2020 y 2019 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones y provisiones acumuladas ha sido el siguiente:

(Miles de €)	Aplicaciones informáticas	Otros activos intangibles	Amortización acumulada	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2019	84	45	(118)	11
Adiciones o dotaciones	51	--	(11)	40
Retiros o reducciones	(69)	--	69	--
Saldo a 31 de diciembre de 2019	66	45	(60)	51
Adiciones o dotaciones	4	--	(16)	(12)
Retiros o reducciones	--	--	--	--
Saldo a 31 de diciembre de 2020	70	45	(76)	39

El detalle por sociedad del inmovilizado inmaterial es el siguiente:

(Miles de €)	Aplicaciones informáticas	Otros activos intangibles	Amortización acumulada	TOTAL
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	55	45	(63)	37
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	15	--	(13)	2
Saldo a 31 de diciembre de 2020	70	45	(76)	39
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	51	45	(49)	47
Espacio Ciresa, S.L.U.	15	--	(11)	4
Saldo a 31 de diciembre de 2019	66	45	(60)	51

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, existen activos intangibles por importe de 55 y 43 miles de euros totalmente amortizado.

9. Inmovilizado material

La composición y el movimiento habido durante los ejercicios 2020 y 2019 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de su correspondiente amortización y provisión acumulada ha sido el siguiente:

(Miles de €)	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones utilaje y mobiliario	Otro inmovilizado material	Amortización acumulada	TOTAL
Saldo a 1 de enero de 2019	2.664	78	1.842	739	(3.081)	2.242
Adiciones o dotaciones	9	--	36	72	(118)	(1)
Corrección monetaria	--	--	(5)	--	4	(1)
Retiros o reducciones	(1.562)	(78)	(687)	(386)	1.562	(1.151)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	1.111	--	1.186	425	(1.633)	1.089
Adiciones o dotaciones	19	--	187	22	(71)	157
Retiros o reducciones	--	--	--	(38)	20	(18)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	1.130	--	1.373	409	(1.684)	1.228

En el ejercicio 2017, la Sociedad dominante adquirió un local en la localidad de Málaga para su propio uso. Dicho local estaba garantizando un préstamo hipotecario por importe de 630 miles de euros (véase Nota 17). En el 2018, la Sociedad Dominante vendió en contrato privado la mitad del local por importe de 518 miles de euros por el cual recibió unas cantidades anticipadas de 156 miles. En el ejercicio 2019, se elevó a escritura pública dicho contrato de compra venta.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad Dominante vendió la oficina radicada en Puerto Banús (Málaga) por importe de 3.550 miles de euros con un beneficio de 3.003 miles de euros.

No se han identificado indicios de pérdidas de valor en estos elementos por deterioro, estimándose que el valor recuperable de los activos es mayor a su coste amortizado en libros por lo que no se ha dotado provisión alguna por deterioro de valor.

Asimismo, del inmovilizado material a 31 de diciembre de 2020, elementos registrados por un coste de 1.270 miles de euros, aproximadamente, se encuentran totalmente amortizados (1.272 miles de euros en el ejercicio 2019).

Las sociedades tienen contratadas pólizas de seguro para cubrir suficientemente los eventuales siniestros relativos al inmovilizado material.

El detalle por sociedad del inmovilizado material es el siguiente:

(Miles de €)	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y maquinaria	Otras instalaciones utilaje y mobiliario	Otro inmovilizado material	Amortización acumulada	TOTAL
Promociones y Propiedades						
Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	1.130	--	1.191	322	(1.404)	1.199
Espacio Medina, S.L.	--	--	--	1	(1)	--
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	--	--	--	86	(62)	24
Espacio USA	--	--	182	--	(177)	5
Saldo a 31 de diciembre de 2020	1.130	--	1.373	409	(1.684)	1.228
Promociones y Propiedades						
Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	1.111	--	1.008	339	(1.408)	1.050
Espacio Medina, S.L.	--	--	--	1	(1)	--
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	--	--	--	85	(49)	36
Espacio USA	--	--	178	--	(175)	3
Saldo a 31 de diciembre de 2019	1.111	--	1.186	425	(1.633)	1.089

10. Inversiones contabilizadas por el método de la participación

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 las participaciones en entidades asociadas al Grupo eran las siguientes:

(Miles de €)	2020	2019
Promoción Los Granados del Mar, S.L.	360	360
Espacio Caleido, S.A.	50.204	37.189
Marina Fuengirola Siglo XXI, S.L.	3.662	3.691
Espacio Living Homes, S.L. (Nota 2)	4.538	3.836
Espacio Mallaeta S.L.U.	13	13
Espacio Arpada Gestión, S.L.	95	292
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	560	456
Espacio Arpada Almería, S.L.	16	245
Espacio Aurea, S.L.	1.848	1.224
TOTAL	61.296	47.306

Los movimientos que han tenido lugar en los ejercicios 2020 y 2019 en este epígrafe del balance consolidado han sido los siguientes:

(Miles de €)	2020	2019
Saldo inicial	47.306	26.233
Variaciones del perímetro de consolidación (Nota 2)	--	--
Ampliaciones de Capital	680	6.517
Resultado ejercicio	13.519	17.184
Regularizaciones, traspasos y otros	1	(668)
Retiros	(210)	(1.950)
Saldo final	61.296	47.306

Dentro de la inversiones por método de participación cabe destacar la inversión en la participada Espacio Caleido la cual está promoviendo la Torre "Caleido" de uso dotacional y comercial con un edificabilidad de 70.000 m², la cual se levanta sobre la parcela situada en el Paseo de la Castellana, 259 E en Madrid (parque empresarial "Cuatro Torres"). Dicha sociedad participada fue adjudicataria en el ejercicio 2015 mediante concurso público de una concesión administrativa sobre dicha parcela (propiedad del Ayuntamiento de Madrid) por un período de 75 años y por la que se pagará un canon anual de 4 millones de euros con una carencia de 4 años. Durante el ejercicio 2016, se cerraron dos contratos de alquiler para todo el uso dotacional (62.500 m²) por un periodo de 20 años de obligado cumplimiento más una prórroga opcional de 10 con unas rentas entre 15-18 €/ m² mes. En el ejercicio 2019 se comenzó el proceso la comercialización de la zona comercial estando a día de hoy comprometido casi el 50% de las superficie bruta alquilable.

La Información más significativa de su Balance y cuenta de resultados es la siguiente:

(Miles de €)	Espacio Caleido, S.A. 2020	Espacio Caleido, S.A. 2019
BALANCE		
Activo no corriente	301.187	178.006
Activo corriente	5.943	4.861
Patrimonio neto	100.408	74.378
Pasivo no corriente	185.949	100.377
Pasivo corriente	20.773	7.112
CUENTA DE RESULTADOS		
Cífra de negocios	--	--
Resultado de explotación	(1.528)	(1.612)
Resultado antes de impuestos	26.030	32.890
Resultado ejercicio	26.030	32.890

11. Activos financieros

La composición y movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 en las distintas cuentas del inmovilizado financiero son los siguientes:

(Miles de €)	2020			2019		
	No corrientes	Corrientes	TOTAL	No corrientes	Corrientes	TOTAL
Cartera de valores disponibles para la venta	3.768	--	3.768	4.283	--	4.283
Préstamos y cuentas por cobrar	844	--	844	44.982	--	44.982
TOTAL	4.612	--	4.612	49.265	--	49.265

Cartera de valores disponibles para la venta

En este epígrafe se registran las participaciones que posee el Grupo en sociedades excluidas del perímetro de consolidación por ser inferiores al 20% o siendo superior, no mantener influencia significativa.

Para estos activos financieros disponibles para la venta, ante la ausencia de datos de mercado observables, el Grupo considera que la mejor la estimación sería la de su valor razonable consistente en la suma del patrimonio neto de las participaciones corregido por las plusvalías no registradas de los activos inmobiliarios que poseen. Dicha estimación requiere la formulación de juicios relevantes por la Dirección para la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios que constituyen la actividad principal de la totalidad de las sociedades participadas y se sustentan, principalmente, en tasaciones realizadas por expertos normalmente externos. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera la Sociedad y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

En consecuencia, un cambio negativo en el sector en el que operan dichos activos, produciría riesgo en las valoraciones que tendrían que ser ajustadas. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante considera que la diferencia entre el valor razonable de sus activos y su valor en libros registrado no es significativo al cierre de cada ejercicio.

El detalle al cierre de cada ejercicio de la Cartera de valores disponibles para la venta es:

(Miles de €)	2020		2019	
	% Participación	Miles de €	% Participación	Miles de €
Partida de la Rápita, S.L.	33%	--	33%	--
Nueva Marina Real Estate S.L.	20%	3.115	20%	3.115
Espebe, II, S.L.	20%	1	20%	1
SPV Spain 2, S.L.	13%	645	13%	645
SPV Reoco 15, S.L.	20%	--	20%	511
Otros	--	7	--	11
TOTAL		3.768		4.283

Préstamos y cuentas por cobrar

Por otra parte, dentro del epígrafe "Préstamos y cuentas por cobrar", se incluyen los créditos concedidos a sociedades asociadas y de gestión conjunta, así como a sociedades no consolidadas con el objetivo de financiar sus actividades ordinarias, según el siguiente detalle:

(Miles de €)	2020	2019
Espacio Living Homes, S.L.	--	1.675
Espacio Caleido, S.A. (Nota 13)	--	41.212
Marina Fuengirola Siglo XXI, S.L.	400	300
SPV Reoco 15, S.L.	--	1.545
Otros (no consolidadas)	444	250
TOTAL	844	44.982

El préstamo con la participada Espacio Living Homes, S.L. devengaba un tipo fijo de 3,5% y vencimiento en el 2021.

Los administradores de la Sociedad Dominante no estiman que durante el ejercicio 2021 la Sociedad Dominante vaya a tener que hacer frente a avales bancarios adicionales relacionados con la sociedad Urbanika Proyectos Urbanos, S.L. ni aportar fondos adicionales relacionados con este proyecto, motivo por el que no se han registrado provisiones adicionales durante el ejercicio 2020 a las que ya están registradas en el balance consolidado adjunto.

12. Existencias

La composición del saldo de existencias a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Edificios terminados y productos inmobiliarios para la venta	60.269	41.073
Obra en curso (promociones inmobiliarias)	19.326	89.318
Terrenos y solares (actividad inmobiliaria)	254.603	244.780
Provisión por deterioro	(132.260)	(142.231)
TOTAL	201.937	232.940

La previsión de realización de las existencias junto con los préstamos al promotor es el siguiente:

(Miles de €)	2021	2022	2023	2024	2025	Resto	TOTAL
Inmuebles destinados a promoción inmobiliaria	98.955	2.963	3.940	6.363	8.123	81.593	201.937
Préstamos hipotecarios subrogables y para financiación inversiones (Nota 17)	39.530	10.458	1.899	466	495	9.003	61.851

Durante el ejercicio 2020 se ha capitalizado 986 miles de euros de intereses y otras cargas financieras como mayor coste de las existencias (487 miles de euros en el ejercicio 2019).

A 31 de diciembre de 2020, determinadas existencias, por un importe neto de 141.912 miles de euros (159.969 miles de euros en el ejercicio 2019), se encuentran garantizando préstamos con entidades de crédito (principalmente créditos hipotecarios de la actividad inmobiliaria) por importe de 61.851 miles de euros (71.818 miles de euros en el ejercicio 2019) (Nota 16).

A 31 de diciembre de 2020 el importe total de compromisos contraídos con clientes del Grupo PRIESA (ventas formalizadas en contratos privados pendiente de reconocimiento como venta) ascienden a 39.016 miles de euros (88.270 miles de euros en el ejercicio 2019).

Las sociedades tienen contratadas pólizas de seguro para cubrir suficientemente los costes por los eventuales siniestros relativos a las existencias.

El detalle de las existencias de las principales sociedades del Grupo Consolidado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Espacio Medina, S.L.	44.625	63.352
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	47.474	52.685
Grupo Benchmark	38.565	43.074
Espacio Insigne, S.L.U.	26.117	26.965
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	30.594	30.762
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	8.264	11.283
Espacio Ciresa, S.L.U.	7.677	7.669
Propiedades Chamartín I, S.A.	3.509	3.509
Espacio Alicante, S.L.U.	116	502
División Inmobiliaria Obrascón, S.A.U.	--	--
Espacio Alboran, S.L.U.	30	30
Ajustes de consolidación	(5.034)	(6.891)
TOTAL	201.937	232.940

Como consecuencia de la crisis que está afectando al sector inmobiliario español, el Grupo PRIESA ha optado por ajustar desde el ejercicio 2009 la totalidad del coste de los terrenos y solares de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación asociado a la actividad inmobiliaria a su valor actual de mercado, de acuerdo con las valoraciones de expertos independientes. El efecto de dicho ajuste desde el ejercicio 2009 ha sido una provisión por deterioro de sus existencias de 132.260 miles de euros. En el ejercicio 2020 se ha procedido a una reducción de provisión por importe de 9.971 miles de euros de los que 6.069 miles de euros se han reconocido como aplicación dentro del epígrafe "Coste de ventas" y, el resto, se encuentra registrado como mayor provisión dentro del epígrafe "Dotación a la amortización y provisiones del circulante" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El valor razonable de los terrenos y solares del Grupo, al 31 de diciembre de 2020, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 213.096 miles de euros (220.911 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Para la determinación de valor de mercado de la cartera de suelos y terrenos se ha aplicado el método residual dinámico. Este método parte de la estimación de los flujos de caja (cobros, partiendo de los valores en venta previstos en las fechas de comercialización en la hipótesis de edificio terminado y, en su caso, entregas de crédito que se estime obtener por la venta de los inmuebles a promover y los pagos que se estime realizar por los diversos costes y gastos durante la construcción), actualizados a un tipo libre de riesgo que no es inferior a la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años.

13. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Clientes	4.067	34.653
Clientes - Efectos descontados pendientes de vencimiento	--	30
Administraciones públicas, deudoras	1.529	1.189
Empresas asociadas, deudoras	51.552	9.160
Otros	1.135	1.807
Menos: Provisiones para insolvencias	(1.265)	(1.265)
TOTAL	57.018	45.574

El detalle de "Empresas asociadas, deudoras" a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Partida de la Rápita, S.L.	194	194
Espacio Caleido, S.A.	44.935	1.882
Nueva Marina Real Estate, S.L.	2.915	2.783
Propiedades Chamartín II, A.I.E.	301	300
Espacio Living Homes, S.L.	758	1.147
Espacio Arpada Gestión, S.L.	147	54
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	2.096	1.180
Espacio Arpada Almería, S.L.	90	460
Espacio Aurea, S.L.	57	10
Espacio Mallaeta, S.L.	--	24
SPV Spain 2, S.L.	--	1.005
SPV Reoco 15, S.L.	59	121
TOTAL	51.552	9.160

El saldo con la asociada Espacio Caleido, S.A. incluye un contrato de crédito de tesorería en cuenta corriente por importe de 43.802 miles de euros (42.862 miles de euros de principal mas 944 miles de euros de intereses devengados y no pagados) para la construcción de la Torre Caleido descrita en la Nota 10 con un límite de 50.000 miles de euros y con vencimiento en el ejercicio 2020 con prorrogas anuales hasta un máximo de 5 anualidades. Dicho préstamo devenga un tipo de interés del euríbor a un año más diferencial de 3 % liquidable el 1 de febrero de cada año.

El detalle de “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” de las principales sociedades del Grupo Consolidado a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	6.335	6.028
Espacio Alicante, S.L.	3	--
Espacio Benchmark, Inc.	1.243	1.048
Espacio Medina, S.L.	4.685	36.674
Espacio Inmobiliaria Obrasco, S.L.U.	3	--
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	2	9
Propiedades Chamartín I, S.A.	154	152
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	28	30
Espacio Alboran, S.L.U.	330	342
Espacio Insigne, S.L.U.	185	162
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	1.129	1.129
TOTAL	14.097	45.574



14. Otros activos

La composición del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

(Miles de €)	2020			2019		
	No corrientes	Corrientes	TOTAL	No corrientes	Corrientes	TOTAL
Fianzas y depósitos constituidos	136	2	138	136	8	144
Ajustes periodificación	--	388	388	--	96	96
Otros activos	165	--	165	165	--	165
TOTAL	301	390	691	301	104	405

15. Patrimonio neto

La composición del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Capital Social	195.000	195.000
Reservas		
Prima de emisión	121.550	121.550
Reserva Legal	14.805	14.805
Aportaciones de Socios	204.977	204.977
Otras reservas de la sociedad dominante	(355.900)	(345.498)
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	18.398	21.897
Reservas en sociedades puestas en equivalencia	8.546	(8.355)
TOTAL RESERVAS	12.376	9.376
Diferencias de conversión	4.298	6.204
Resultado del ejercicio	6.609	2.923
TOTAL FONDOS PROPIOS	218.283	213.503
Intereses minoritarios	7.854	10.064
TOTAL PATRIMONIO NETO	226.137	223.567

Capital social

El Capital social de la Sociedad Dominante, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, ascendía a 195.000 miles de euros, y está representado por 1.950.000 participaciones, de 100 euros de valor nominal, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Socio Único de la Sociedad Dominante era Grupo Villar Mir, S.L.U. La Sociedad está registrada como Sociedad Unipersonal en el Registro Mercantil. No existen contratos suscritos entre la Sociedad y su Socio Único, al margen de lo descrito en la Nota 22:

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a dotar la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El saldo de la Reserva legal a 31 de diciembre de 2020 y 2019 de la Sociedad Dominante asciende a 14.805 miles de euros, no encontrándose totalmente constituido conforme a lo indicado en el párrafo anterior.

Las sociedades dependientes del Grupo incluyen en su patrimonio individual reservas legales por los siguientes importes:

(Miles de €)	2020	2019
Espacio Arpada Gestión, S.L.	225	209
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	155	173
Promoción Los Granados del Mar, S.L.	351	391
Espacio Caleido, S.A.	30.783	14.338
Marina Fuengirola Siglo XXI, S.L.	(100)	(65)
Espacio Aurea, S.L.	323	--
Espacio Arpada Almería, S.L.	32	(255)
Espacio Living Homes, S.L.	(23.236)	(23.109)
Espacio Mallaeta, S.L.U.	13	(37)
TOTAL	8.546	(8.355)

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el detalle de este epígrafe del balance consolidado es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	65.233	65.342
Propiedades Chamartín I, S.A.	(155)	(154)
Espacio Ciresa, S.L.U.	(8.002)	(8.115)
Espacio Ibérica de Promociones, S.A.U.	1	16
Espacio Alicante, S.L.	(58)	(59)
Espacio Benchmark, Inc.	(1.503)	(3.154)
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	1	34
Espacio Porject Management, S.L.U.	80	--
Espacio Medina, S.L.	(29.757)	(24.348)
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	(7.048)	(7.134)
Espacio Alborán, S.L.U.	(6)	--
Espacio Insigne, S.L.U.	(2.963)	(2.962)
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	--	(1)
Espacio Joven Hogares, S.L.U.	2.575	2.432
TOTAL	18.398	21.897

Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el detalle de este epígrafe del balance consolidado es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Espacio Arpada Gestión, S.L.	225	209
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	155	173
Promoción Los Granados del Mar, S.L.	351	391
Espacio Caleido, S.A.	30.783	14.338
Marina Fuengirola Siglo, XXI, S.L.	(100)	(65)
Espacio Aurea, S.L.	323	--
Espacio Arpada Almería, S.L.	32	(255)
Espacio Living Homes, S.L.	(23.236)	(23.109)
Espacio Mallaeta, S.L.U.	13	(37)
TOTAL	8.546	(8.355)

Gestión de capital

El objetivo del Grupo PRIESA en lo que se refiere a la gestión del capital en cada momento es mantener una estructura financiera adecuada que permita: reducir el coste de capital pero garantizando la capacidad de continuar gestionando sus operaciones recurrentes así como la de entrar en nuevos proyectos, siempre con un objetivo de crecimiento y creación de valor. Este objetivo del Grupo PRIESA no está formalizado oficialmente ni se han fijado parámetros por parte del Consejo de Administración en relación con el mismo.

El Grupo utiliza tres fuentes principales para financiar su crecimiento:

- La financiación de proyectos, siempre a largo plazo y con recurso solamente al cash-flow generado y a los activos del proyecto que financian, y siempre en la misma moneda que la de los ingresos de los proyectos en cuestión.
- El cash-flow generado por el grupo que no esté afecto a financiaciones de proyecto, incluyendo dividendos procedentes de dichos proyectos.
- Financiación corporativa a largo plazo, con recurso a la cabecera del Grupo PRIESA, y siempre dentro de un nivel moderado respecto al patrimonio neto y proporcionando a los niveles de generación de caja.
- Financiación corporativa a corto plazo, con recurso a la cabecera del Grupo PRIESA, utilizada únicamente para cubrir la posible estacionalidad que puedan tener los negocios durante el ejercicio.

La estructura de capital se controla a través del ratio de apalancamiento, calculado como endeudamiento financiero neto sobre patrimonio neto. Los administradores del Grupo PRIESA consideran adecuado el nivel de apalancamiento a 31 de diciembre de 2020 que se muestra a continuación:

(Miles de €)	2020	%	2019	%	Var. %
Patrimonio neto	226.137	--	223.567	--	--
Endeudamiento con recurso					
Endeudamiento bruto con recurso	29.619	38,9%	22.143	28,2%	33,8%
Activos financieros corrientes + Efectivo y otros activos líquidos equivalentes no afectos a la deuda con recurso	1.748	--	1.851	--	(5,6%)
Endeudamiento neto con recurso	27.871	43,3%	20.292	35,4%	37,3%
Endeudamiento neto con recurso / Patrimonio neto	12,3%	--	9,1%	--	--
Endeudamiento sin recurso					
Endeudamiento bruto sin recurso	46.426	61,1%	56.447	71,8%	(17,8%)
Activos financieros corrientes + Efectivo y otros activos líquidos equivalentes afectos a la deuda sin recurso	9.976	--	19.409	--	(48,6%)
Endeudamiento neto sin recurso	36.450	56,7%	37.038	64,6%	(1,6%)
Endeudamiento neto sin recurso / Patrimonio neto	16,1%	--	16,6%	--	--
Total Endeudamiento financiero					
Total Endeudamiento financiero bruto	76.045	100%	78.590	100%	(3,2%)
Total Endeudamiento financiero neto	64.321	100%	57.330	100%	12,2%
Endeudamiento neto Total / Patrimonio neto	28,4%	--	25,6%	--	--

La distribución del endeudamiento del Grupo PRIESA entre el largo y corto plazo se muestra a continuación:

(Miles de €)	2020	%	2019	%	Var. %
Endeudamiento bruto a largo plazo					
	267	100,0%	419	100,0%	(36,3%)
Con Recurso	267	100,0%	419	100,0%	(36,3%)
Sin Recurso	--	--	--	--	--
Endeudamiento bruto a corto plazo					
	75.778	100,0%	78.171	100,0%	(3,1%)
Con Recurso	29.352	38,7%	21.724	27,8%	35,1%
Sin Recurso	46.426	61,3%	56.447	72,2%	(17,8%)
Total Endeudamiento bruto					
	76.045	100,0%	78.590	100,0%	(3,2%)
Con Recurso	29.619	38,9%	22.143	28,2%	33,8%
Sin Recurso	46.426	61,1%	56.447	71,8%	(17,8%)

Intereses minoritarios

El saldo incluido en este capítulo del balance consolidado adjunto recoge el valor de la participación de los accionistas minoritarios en las sociedades del Grupo consolidadas por integración global. Asimismo, el saldo que se muestra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta en el capítulo "Resultado atribuido a socios externos" recoge la participación de dichos accionistas minoritarios en los resultados del ejercicio.

El movimiento habido en el ejercicio 2020 en este capítulo del balance consolidado adjunto es el siguiente:

(Miles de €)	% Particip. Minoritarios	Minoritarios	Saldo al 31-dic-2019	Resultado ejercicio	Devolución de aportaciones	Cambios en participación (Nota 2)	Otros	Saldo al 31-dic-2020
Propiedades Chamartín I, S.A.	40%	Adarve y Jabalcón Técnicas Urbanas, S.A.	1.551	--	--	--	--	1.551
Espacio Medina, S.L.	30%	Inmobiliaria Acinipo, S.L.	8.331	815	(4.200)	--	(1)	4.945
Espacio OHLD Poryectos Singulares, S.L.	1%	OHL Desarrollos, S.L.U.	1	--	--	--	--	1
Bluff Spring Partners, Ltd	50%	Austin Good-night Ranch LP (Grupo Benchmark)	181	1.417	--	--	(241)	1.357
TOTAL			10.064	2.232	(4.200)	--	(242)	7.854

Los saldos de socios minoritarios más significativo corresponden principalmente a Espacio Medina, S.L. La Información más significativa de su Balance y cuenta de resultados es la siguiente:

(Miles de €)	Espacio Medina, S.L.	
	2020	2019
Activo no corriente	3.115	3.116
Activo corriente	53.443	111.206
Pasivo no corriente	--	--
Pasivo corriente	40.069	86.548
Patrimonio neto	16.489	27.774
• De los cuales minoritarios	4.947	8.332
Cifra de negocios	34.799	48.450
Resultado antes de impuestos	3.103	(8.324)
Resultado ejercicio	2.715	(8.324)
• De los cuales minoritarios	815	(2.497)

16. Deudas con entidades de crédito

El detalle a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020				2019			
	Límite	Dispuesto no corriente	Dispuesto corriente	TOTAL	Límite	Dispuesto no corriente	Dispuesto corriente	TOTAL
Préstamos para financiación de inversiones	33.721	267	21.455	21.722	39.571	286	27.597	27.883
Préstamos hipotecarios subrogables	52.818	--	40.396	40.396	72.500	--	44.221	44.221
Pólizas de crédito	14.278	--	13.778	13.778	5.831	133	5.567	5.700
Efectos descontados	--	--	--	--	--	--	30	30
Intereses a pagar no vencidos	--	--	149	149	--	--	756	756
TOTAL	100.817	267	75.778	76.045	117.902	419	78.171	78.590

La clasificación de las deudas entidades de crédito como financiación con o sin recurso es la siguiente::

(Miles de €)	2020				2019			
	Límite	Dispuesto no corriente	Dispuesto corriente	TOTAL	Límite	Dispuesto no corriente	Dispuesto corriente	TOTAL
Financiación sin recurso	73.188	--	46.426	46.426	96.267	--	56.447	56.447
Financiación con recurso	27.629	267	29.352	29.619	21.635	419	21.724	22.143
TOTAL	100.817	267	75.778	76.045	117.902	419	78.171	78.590

A 31 de diciembre de 2020 el detalle de los préstamos y créditos mantenidos por las sociedades del Grupo es el siguiente:

(Miles de €)	Préstamos para financiación de inversiones	Préstamos hipotecarios subrogables	Pólizas de crédito	Intereses a pagar no vencidos	TOTAL
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	11.527	1.998	12.796	21	26.342
Espacio Valdebebas T75, S.L.U.	3.495	--	--	1	3.496
Espacio Medina, S.L.	--	27.845	--	108	27.953
Espacio Benchmark, Inc.	6.700	--	982	--	7.682
Espacio Insigne, S.L.U.	--	10.553	--	19	10.572
TOTAL	21.722	40.396	13.778	149	76.045

La composición de las deudas no corrientes con entidades de crédito, de acuerdo con sus vencimientos, es la siguiente:

(Miles de €)	2022	2023	2024	2025	Resto	TOTAL
Pólizas de crédito	22	24	26	28	164	267
TOTAL	22	24	26	28	167	267

Las entidades de crédito perciben, en general, un tipo de interés variable referenciado al EURIBOR o TIPO ICO más un diferencial que se encuentra entre el 0,1% y el 3,5%.



Préstamos para financiación de inversiones

En el epígrafe “Préstamos para financiación de inversiones” se incluyen los vencimientos a largo plazo de deudas con entidades de crédito con garantía personal o con garantía hipotecaria futura que tienen su origen con la financiación de inversiones en inmovilizados o en terrenos con proceso largo de transformación, entre los que destacan los que figuran en la tabla siguiente:

(Miles de €)	Banco	Objeto	Vto. Final	Importe inicial	Principal pendiente al 31-dic-2020 (Miles de €)		TOTAL
					Largo Plazo	Corto Plazo	
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio,S.L.U.	Unicaja	Compra Local (Málaga)	2047	267	267	--	267
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio,S.L.U.	Xenia	Compra terrenos las Villas (Marbella-Málaga)	2022	8.500	--	8.500	8.500
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio,S.L.U.	Glencar	Compra terrenos Meridiam (Santa Pola-Alicante)	2021	2.760	--	2.760	2.760
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	Sabadell	Compra terrenos Valdebebas (Madrid)	2023	3.495	--	3.495	3.495
Espacio Benchmark,Inc	Moddy National Bank	Compra y urbanización Goodnight (Austin-Texas)	2021	15.447	--	4.271	4.271
Espacio Benchmark,Inc	American Bank Com	Compra y urbanización Bastrop (Austin-Texas)	2021	3.252	--	2.429	2.429
TOTAL				33.721	267	21.455	21.722

Préstamos hipotecarios subrogables

Corresponden a créditos al promotor para el desarrollo de la actividad inmobiliaria, y tienen el carácter de créditos hipotecarios subrogables por el comprador de los productos inmobiliarios en el momento de la entrega de los mismos. A 31 de diciembre de 2020 el importe de los créditos hipotecarios a subrogar por clientes con contrato de compraventa en firme, en el momento de la entrega de las viviendas, asciende a 30.906 miles de euros (37.514 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

Conciliación del valor en libros de los pasivos originados por actividades de financiación

El desglose de las actividades de financiación y su impacto en los flujos de caja del Grupo durante 2020 ha sido el siguiente:

(Miles de €)	Saldo al 31-dic 2019	Flujos de caja actividades financiación	Sin Impacto en Caja	Saldo al 31-dic-2020
Préstamos para financiación de inversiones	27.883	(6.161)	--	21.722
Préstamos hipotecarios subrogables	44.221	(3.825)	--	40.396
Pólizas de crédito	5.700	8.078	--	13.778
TOTAL	77.804	(1.908)	--	75.896

17. Otros pasivos financieros

Dentro de este epígrafe se incluye un préstamo otorgado por Arbor Investments, S.A.R.L. por importe de 46.000 miles de euros y dispuesto 45.848 miles de euros (45.418 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) y los intereses devengados y no pagados para financiar los recursos propios que tiene que aportar la Sociedad Dominante como socio en la participada Espacio Caleido, S.A. para la construcción de la “Torre Caleido” siendo el garante de dicho préstamo el Socio Único Grupo Villar Mir, S.A.. El

préstamo vence en abril de 2021, siendo el tipo de interés de la financiación un tipo fijo similar al que fondos de inversión alternativos financiarían inversiones en deuda subordinada. Asimismo, dicha financiación está sujeta al cumplimiento de determinados covenants que se cumplen al 31 de diciembre de 2020 y en opinión de los Administradores, se prevé que se sigan cumpliendo durante los próximos doce meses. Actualmente, los Administradores de la Sociedad Dominante están inmersos en negociaciones para la ampliación del plazo de vencimiento de dicho préstamo el cual se prevé que se obtenga satisfactoriamente.

18. Provisiones

La composición del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente::

(Miles de €)	2020	2019
Provisión por terminación obra	1.256	4.255
Provisión pára responsabilidades	--	4.512
Provisión Impuestos	1.219	1.219
TOTAL	2.475	9.986

La composición por sociedad del saldo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	1.219	5.731
Espacio Medina, S.L.	1.256	4.255
TOTAL	2.475	9.986

La Sociedad Dominante dotó en el ejercicio 2019 una provisión por importe de 1.219 miles de euros para hacer frente a su parte alícuota de un acta de conformidad del Ministerio de Hacienda por el impuesto de Sociedades del ejercicio 2007 de su participada Promoción Los Granados del Mar, sociedad actualmente inactiva. Dicha acta está actualmente en suspenso como consecuencia del recurso interpuesto por la Hacienda Foral Vasca por conflicto ante la Junta Arbitral según lo establecido en el Concierto Económico.

En el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante provisionó un importe 4.512 miles de euros para hacer frente a avales que estaban garantizando préstamos aportados a la sociedad Urbanika de la que la Sociedad fue socia. En este ejercicio, se han ejecutado dichos avales y la diferencia entre el coste ejecutado y el provisionado se cargó contra la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta dentro del epígrafe "Otros resultados instrumentos financieros".

19. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición del saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Proveedores	3.772	4.240
Efectos comerciales a pagar	--	8.943
Anticipos de clientes	10.698	48.846
TOTAL	14.470	62.029

El detalle, a 31 de diciembre de 2020 y 2019, de los anticipos de clientes por sociedad, es el siguiente::

(Miles de €)	2020	2019
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	54	10.001
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	39	39
Espacio Medina, S.L.	7.887	35.867
Espacio Benchmark, Inc.	2.640	2.939
Espacio Insigne, S.L.U.	78	--
TOTAL	10.698	48.846

El detalle de la cuenta de acreedores comerciales de las principales sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	502	10.041
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	6	--
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	39	39
Espacio Ciresa, S.L.U.	2	--
Espacio Medina, S.L.	10.283	45.646
Espacio Insigne, S.L.U.	81	--
Espacio Benchmark, Inc	3.557	6.303
TOTAL	14.470	62.029

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

(Miles de €)	2020	2019
Días		
Periodo medio de pago a proveedores	94,12	75,16
Ratio de operaciones pagadas	88,30	76,82
Ratio de operaciones pendientes de pago	173,28	66,84
Miles de euros		
Total Pagos realizados	155.358	107.328
Total Pagos pendientes	11.431	24.311

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Proveedores, empresas del Grupo y asociadas" del pasivo corriente del balance consolidado.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días. Este plazo podrá ser ampliado mediante pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales).

20. Otros pasivos

La composición del saldo de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

(Miles de €)	2020			2019		
	No corrientes	Corrientes	TOTAL	No corrientes	Corrientes	TOTAL
Fianzas y depósitos	1	24	25	1	23	24
Empresas asociadas acreedoras	--	106	106	--	101	101
Proveedores inmovilizado	--	--	--	--	11	11
Administraciones públicas acreedoras	--	1.338	1.338	--	7.431	7.431
Deudas con socios externos	537	--	537	724	--	724
Otros	--	775	775	--	735	735
TOTAL	538	2.243	2.781	725	8.301	9.026

Las deudas con socios externos se incluye los préstamos aportados por los socios externos en las participadas Espacio Caleido, S.A y Espacio Medina, S.L.

El desglose de los pasivos no corrientes, clasificadas por vencimientos, es el siguiente:

(Miles de €)	2022	2023	2024	2025	Resto	TOTAL
Resto otros pasivos	--	--	--	--	538	538
TOTAL	--	--	--	--	538	538

Administraciones Públicas acreedoras:

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020			2019		
	No corrientes	Corrientes	TOTAL	No corrientes	Corrientes	TOTAL
IVA	--	616	616	--	1.257	1.257
IVA repercutido aplazado (actividad inmobiliaria)	--	279	279	--	5.888	5.888
Seguridad social acreedora	--	153	153	--	83	83
IRPF	--	290	290	--	203	203
TOTAL	--	1.338	1.338	--	7.431	7.431

Dentro de la partida "IVA repercutido aplazado" se incluye el IVA repercutido no devengado del importe de la venta en contrato privado pendiente de pago al cierre de cada ejercicio. El devengo se producirá con el cobro de dichos importes pendientes.

21. Situación fiscal

Impuesto sobre Sociedades

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

Grupo fiscal consolidado

Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U. y determinadas sociedades del Grupo PRIESA tributan en el régimen de declaración consolidada, siendo la sociedad dominante del grupo fiscal consolidado Inmobiliaria Espacio, S.A.

El resto de sociedades del Grupo presenta individualmente sus declaraciones de impuestos, de acuerdo con las normas fiscales aplicables a cada país.

Gasto por impuesto sobre beneficios

El cálculo del gasto devengado contablemente por el Impuesto sobre beneficios para los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Resultado contable consolidado del ejercicio antes de impuestos	9.300	1.855
Diferencias permanentes	(44)	13.919
Diferencias temporales	(9)	4.485
Ajustes consolidación	(17.872)	(23.076)
Compensación de bases negativas de ejercicios anteriores	(6.221)	(3.000)
Base Imponible	(14.846)	(5.817)
Cuota íntegra del impuesto	459	81
Total cuota del ejercicio	459	81
Total gasto por impuesto diferido	--	--
Total gasto por impuesto sobre sociedades	459	81

Las diferencias permanentes corresponden prácticamente a la no deducibilidad de diversos gastos y provisiones dotadas en el ejercicio. Las diferencias temporales corresponden a la imputación fiscal o no de provisiones dotadas en el ejercicio (véase Nota 13) a la no deducibilidad de los gastos financieros según art.20 de RDL 4/2004 del Impuesto de sociedades, y por último, a la no deducibilidad del 30% de las dotaciones a la amortización según lo establecido en el art.7 de la ley 16/2012.

Impuestos diferidos

Las diferencias temporales entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, así como las diferencias entre el valor contable reconocido en el balance consolidado de activos y pasivos y su correspondiente valor a efectos fiscales, dan lugar a impuestos diferidos que se reconocen como activos o pasivos no corrientes, calculados a los tipos impositivos que se espera aplicar en los ejercicios en los que previsiblemente revertirán.

El Grupo inmobiliario tiene activados los impuestos anticipados correspondientes a las diferencias temporales y bases imponibles negativas pendientes de compensar, salvo en los casos en que existen dudas razonables sobre su recuperación futura.

El movimiento de los impuestos diferidos de activo y de pasivo en los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	Activos por impuestos diferidos
Saldo a 1 de enero de 2019	9.705
Incrementos	--
Disminuciones	(3)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	9.702
Incrementos	--
Disminuciones	(14)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	9.688

El detalle del saldo por impuestos diferidos, a 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

(Miles de €)	Activos por impuestos diferidos
Ajustes consolidación eliminación ventas intergrupo	379
Provisiones por deterioro	3.430
Restricción deducibilidad Gastos financieros (Art.20 TRLIS)	5.721
Bases imponibles negativas	146
Amortización no deducible (art.7 ley 16/2012)	12
Saldo a 31 de diciembre de 2020	9.688

El detalle de bases imponibles negativas por sociedad, a 31 de diciembre de 2020, es el siguiente::

(Miles de €)	2020
Espacio Ciresa, S.L.U.	343
Espacio Medina, S.L.	65.645
Propiedades Chamartín I, S.A.	121
Espacio Ibérica de Promociones, S.A.U.	5.118
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	1.005
Espacio Insigne, S.L.U.	36.998
Espacio USA, Inc	39.385
Espacio Joven Hogares, S.L.U.	122
Espacio Poyectos Singulares, S.L.	722
TOTAL	149.459

Del total de bases imponibles negativas indicadas anteriormente, 576 miles de euros han sido registradas en el balance consolidado por considerar los Administradores del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperables.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance, por considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, y teniendo en consideración que la mayoría de las sociedades pertenecen a un Grupo fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Igualmente se encuentran legalmente sujetas a la posibilidad de comprobación tributaria las bases imponibles negativas durante un plazo de diez años.

Todas las sociedades que componen el Grupo tienen abiertos a inspección fiscal desde el ejercicio 2015 en adelante para todos los impuestos que le son de aplicación. De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección podrían derivarse pasivos fiscales de carácter contingente no susceptibles de cuantificación objetiva. No obstante, el Órgano de Administración de la Sociedad estima que los pasivos resultantes de esta eventual inspección no serían significativos.

Adicionalmente, en la Ley 34/2015, de 21 de septiembre, de modificación parcial de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria se establece que el derecho de la Administración para iniciar el procedimiento de comprobación de las bases o cuotas compensadas o pendientes de compensación o de deducciones aplicadas o pendientes de aplicación, prescribirá a los diez años a contar desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario establecido para presentar la declaración o autoliquidación correspondiente al ejercicio o periodo impositivo en que se generó el derecho a compensar dichas bases o cuotas o a aplicar dichas deducciones.

22. Operaciones con entidades vinculadas

Saldos con empresas del grupo

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 los saldos a corto/largo plazo con empresas del grupo son los siguientes:

(Miles de €)	2020			2019		
	Deudor	Acreedor	TOTAL	Deudor	Acreedor	TOTAL
NO CORRIENTES						
Grupo Villar Mir, S.A.U.	--	(9.778)	(9.778)	--	(10.128)	(10.128)
Inmobiliaria Espacio, S.A.	52.937	(21.251)	31.686	53.038	(23.212)	29.826
TOTAL	52.937	(31.029)	21.908	53.038	(33.340)	19.698
CORRIENTES						
Inmobiliaria Espacio, S.A.	56	(2)	54	490	(2)	488
Grupo Villar Mir, S.A.U.	442	--	442	442	--	442
TOTAL	498	(2)	496	932	(2)	930

El saldo no corriente con Inmobiliaria Espacio, S.A. corresponde, fundamentalmente, a la cuota a cobrar/pagar por el impuesto de sociedades de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas que también tributan en el mismo régimen de Grupo Fiscal Consolidado cuya cabecera es la sociedad Inmobiliaria Espacio, S.A. (véase Nota 21). Dicha cuenta a cobrar se desglosa en los siguientes importes::

- 40.417 miles de euros correspondiente a la cuenta a cobrar por las bases imponibles generadas por la Sociedad Dominante y sus participadas que han sido utilizadas hasta el ejercicio 2020 por el resto de sociedades que componen en Grupo Fiscal Consolidado
- 12.519 miles de euros correspondiente a créditos fiscales activados por bases imponibles generadas por la Sociedad Dominante y sus participadas hasta el ejercicio 201 y que se recuperaran con los impuestos corrientes del grupo fiscal a que pertenece el Grupo Priesa.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad Dominante cabecera del Grupo Fiscal, Inmobiliaria Espacio, S.A., evaluó la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos registrados al 31 de diciembre de 2020. En particular, las hipótesis clave contempladas en la elaboración del test de recuperabilidad para los créditos fiscales a nivel grupo suponen la generación de márgenes de acuerdo al actual contexto del sector en España, en un entorno de financiación similar al actual. Del análisis realizado a no se han puesto de manifiesto deterioros adicionales a los registrados en el ejercicio anterior.

En este sentido, señalar que los Administradores no prevén problemas en la recuperabilidad de los saldos deudores en el marco del proceso de desinversiones que el accionista único de la Sociedad está llevando a cabo, considerando especialmente que, en caso necesario, se compensarían los saldos deudores y acreedores del grupo consolidado con Inmobiliaria Espacio, S.A. y Grupo Villar Mir, S.A., ascendiendo el importe neto pendiente de compensar a 9.388 miles de euros, descontando el importe de 12.519 miles de euros de créditos fiscales activados indicados anteriormente.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales Inmobiliaria Espacio S.A. y su participada Grupo Villar Mir, S.A.U. (socio Único de la Sociedad Dominante) se encuentran inmersas en un proceso

de negociación con sus principales acreedores financieros con la finalidad de reducir la deuda financiera que mantienen con ellos; por lo que no está previsto por parte de Inmobiliaria Espacio S.A. la cancelación a corto plazo de la cuenta a pagar, por importe de 40.417 miles de euros, que mantiene con la Sociedad. No obstante, la Dirección de Grupo Villar Mir ha manifestado que es intención de Inmobiliaria Espacio, S.A. cancelar dicha deuda en el futuro una vez concluyan las negociaciones con los acreedores financieros. En particular, en el ejercicio 2021, se ha llevado a cabo una reducción del citado saldo por un importe de 22.200 miles de euros mediante la subrogación y compensación por parte de la Sociedad del crédito concedido en ejercicios anteriores por Inmobiliaria Espacio, S.A. a Benchmark Land Development, capitalizándose en esta última sociedad participada parte de dicho crédito (6.413 miles de euros) con el fin de fortalecer la estructura de capital dicha participada, no afectando en ningún caso a la recuperabilidad de dicha inversión (Nota 28).

Por otra parte, y como muestra de la capacidad financiera de la que disponen Inmobiliaria Espacio S.A. y Grupo Villar Mir, S.A.U. para hacer frente al resto de la deuda, la Dirección de Grupo Villar Mir, S.A.U. manifiesta que mantiene, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, entre otras inversiones, participaciones significativas en FerroGlobe, Plc (FerroGlobe) y Obrascón Huarte Lain, S.A. (OHL), entidades cotizadas en las bolsas de Nueva York y Madrid, respectivamente, cuya valoración conjunta atribuible a Grupo Villar Mir, S.A.U. a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales ascendía a, valores muy superiores al valor neto contable conjunto al que se encontraban registradas, a 31 de diciembre de 2020, el cual ascendía, aproximadamente, a 145 millones de euros.

Los saldos corrientes con empresas del grupo corresponden, fundamentalmente, a operaciones comerciales a corto plazo.

Por lo que respecta al saldo acreedor, dichos saldos corresponde a dos contratos de crédito cuyas principales características son:

No Corriente:

Contrato de crédito con Grupo Villar Mir, S.A. de fecha de 1 de abril de 2015 (que sustituyen los formalizados el 7 de junio de 2010, 2 de septiembre de 2013, 16 de diciembre de 2013 y 10 de febrero de 2014):

- **Vencimiento:** 1 abril 2025
- **Límite:** 200.000 miles de euros.
- **Tipo Interés:** euribor a un año más diferencial de 0,25% liquidable el 31 de diciembre de cada año.

Corriente:

Contrato de crédito con Inmobiliaria Espacio, S.A.:

- **Vencimiento:** 1 enero 2023.
- **Límite:** 26.077 miles de dólares.

Operaciones realizadas con empresas del grupo

Las operaciones realizadas durante los ejercicios 2020 y 2019 con sociedades del grupo, agrupadas por conceptos, son los siguientes:

(Miles de €)	Año	Ventas	Otros ingresos explotación	Compras	Otros gastos explotación	Gastos financieros (Nota 24.4)	TOTAL
Grupo O.H.L., S.A.	2020	--	813	--	--	--	813
Espacio Information Technology, S.A.	2020	--	--	--	(123)	--	(123)
TOTAL		--	813	--	(132)	--	690
Grupo Villar Mir, S.A.	2019	--	--	--	--	(34)	(34)
Grupo O.H.L., S.A.	2019	--	773	--	--	--	773
Inmobiliaria Espacio, S.A.	2019	--	2	--	--	--	2
Espacio Information Technology, S.A.	2019	--	--	--	(173)	--	(173)
TOTAL		--	775	--	(173)	(34)	568

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Las principales sociedades del Grupo Consolidado tienen prestados avales a terceros por los siguientes importes aproximados:

(Miles de €)	2020	2019
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	5.373	11.264
División Inmobiliaria Obrascon, S.A.U.	--	650
Espacio Ciresa, S.L.U.	35	35
Espacio Medina, S.L.	5.969	12.512
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.	367	367
Espacio Living Homes, S.L.	6.357	4.301
Espacio Insigne, S.L.U.	803	803
Espacio Caleido, S.A.	8.804	8.804
Espacio Aurea, S.L.U.	1.690	--
TOTAL	29.398	38.736

El importe avalado corresponde a garantías por importe de 12.546 miles de euros ante clientes de productos inmobiliarios por cantidades entregadas a cuenta, dentro de la práctica habitual del sector inmobiliario; y 16.852 miles de euros frente a Comunidades Autónomas, Ayuntamientos y otros organismos públicos derivados de la propia actividad inmobiliaria.

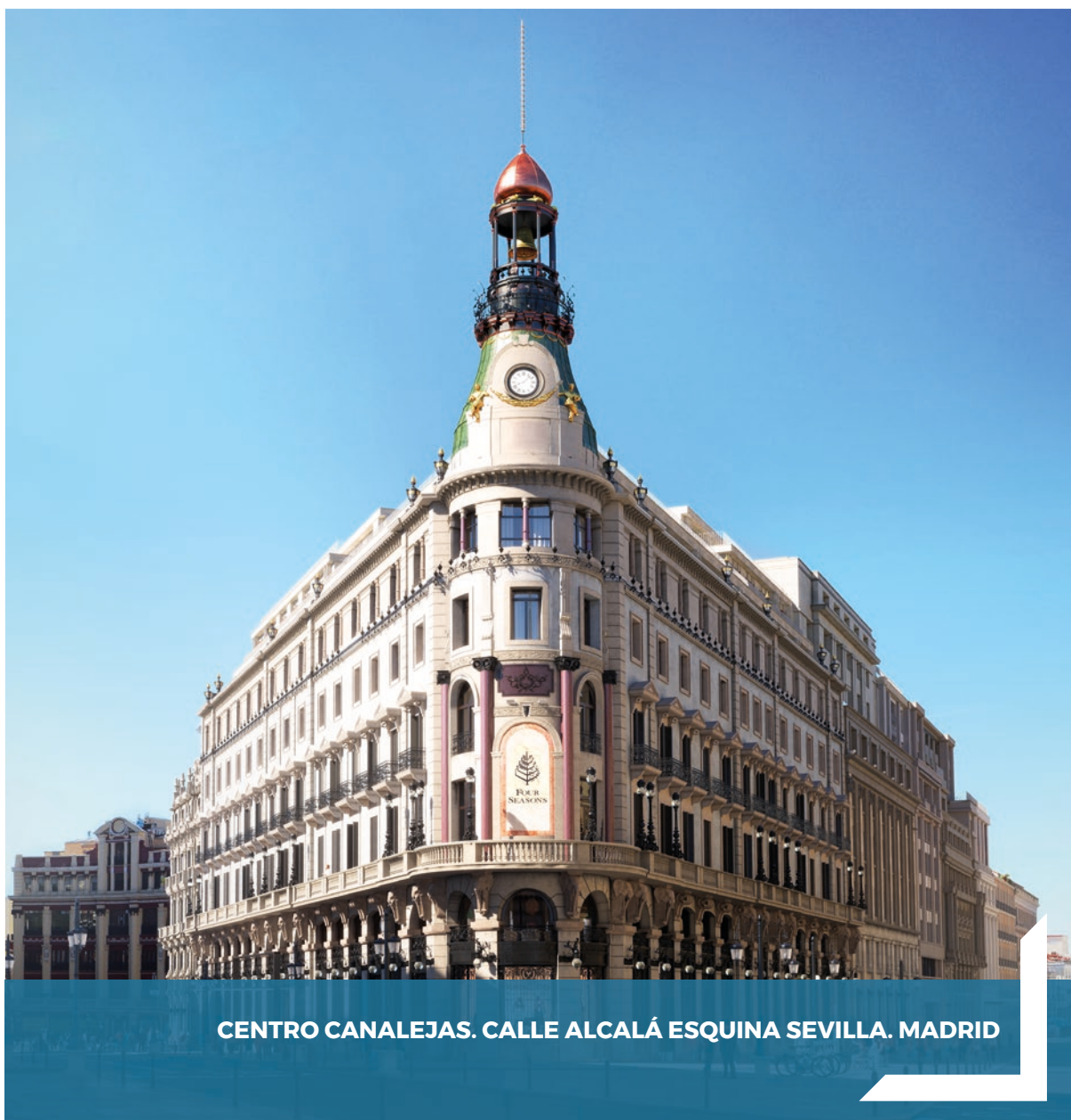
Los Administradores de las diferentes sociedades del Grupo Consolidado estiman que los pasivos no previstos a 31 de diciembre de 2020 y 2019, que pudieran originarse por los avales prestados, si los hubiera, no serían significativos.

24. Ingresos y gastos

24.1. Ventas y coste de ventas

La distribución de la cifra de "Ventas" durante los ejercicios 2020 y 2019 por categorías de actividades, es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Venta Promociones	40.402	15.753
Venta terrenos y solares	17.982	61.794
TOTAL	58.384	77.547



CENTRO CANALEJAS. CALLE ALCALÁ ESQUINA SEVILLA. MADRID

El margen y porcentaje de margen sobre ventas de la actividad promotora (excluida la actividad de arrendamiento) es la siguiente:

(Miles de €)	Promociones	Terrenos y solares	TOTAL
Ejercicio 2020			
Ventas	40.402	17.982	58.384
Coste de ventas	(35.615)	(17.345)	(52.960)
Margen venta	4.787	637	5.424
% Margen sobre ventas	11,85%	3,54%	9,29%
Ejercicio 2019			
Ventas	15.753	61.794	77.547
Coste de ventas	(16.042)	(62.491)	(78.533)
Margen venta	(289)	(697)	(986)
% Margen sobre ventas	(1,83%)	(1,13%)	(1,27%)

El importe de la cifra de “Ventas” de las principales sociedades del Grupo durante los ejercicios 2020 y 2019, desarrolladas en su totalidad en España, ha sido el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	9.388	2.135
Espacio Benchmark, Inc	12.892	25.421
División Inmobiliaria Obrascón, S.A.U.	--	253
Espacio Medina, S.L.	34.799	48.450
Espacio Alicante, S.L.	260	1.079
Espacio Alboran, S.L.U.	--	6
Espacio Ciresa, S.L.U.	--	14
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	1.854	--
Espacio Insigne, S.L.U.	875	--
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	170	189
Ajustes de consolidación	(1.854)	--
TOTAL	58.384	77.547

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle del epígrafe “Coste de ventas” es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Compra de terrenos	--	3.300
Aprovisionamientos	37.982	40.346
Aplicación deterioro de existencias (Nota 12)	(6.069)	(42.284)
Variación de existencias	21.047	77.171
TOTAL	52.960	78.533

24.2. Gastos de personal

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el detalle del epígrafe “Gastos de personal” es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	7.007	6.511
Cargas sociales	877	918
TOTAL	7.884	7.429

El desglose del gasto de personal de los ejercicios 2020 y 2019 por sociedad es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	6.765	6.649
Espacio Benchmark, Inc	751	776
Espacio Proyectos Management, S.L.U.	135	4
Espacio Proyectos Singulares, S.L.U.	233	--
TOTAL	7.884	7.429

El número medio de personas empleadas y al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

	2020		2019	
	Media	Al cierre	Media	Al cierre
Dirección y técnicos superiores	9	10	10	9
Técnicos	25	24	25	27
Administrativos	29	30	33	30
Obreros y otros no titulados	11	13	13	12
TOTAL	74	77	81	78

El número de personas empleadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019, distribuido por sexo, ha sido el siguiente:

	2020	2019
ESPAÑA		
Hombres	29	32
Mujeres	44	42
TOTAL España	73	74
USA		
Hombres	--	1
Mujeres	4	3
TOTAL USA	4	4

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo no tiene personal con discapacidad igual o superior al 33%.

24.3 Dotaciones para amortizaciones y provisiones

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el detalle del epígrafe “Dotaciones para amortizaciones y provisiones” es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Amortización inmovilizado intangibles (Nota 8)	16	11
Amortización inmovilizado material (Nota 9)	71	118
Provisión deterioro existencias (Nota 12)	(3.902)	8.706
TOTAL	(3.815)	8.835

24.4 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los ingresos financieros abonados a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Ingresos por inversiones financieras temporales	250	1.850
Intereses créditos concedidos	1.510	1.303
Otros	135	33
TOTAL	1.895	3.186

El detalle de los gastos financieros cargados a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

(Miles de €)	2020	2019
Intereses de préstamos y créditos	7.822	5.972
Intereses de préstamos hipotecarios subrogables	459	484
Intereses de descuento de efectos descontados	--	--
Gastos financieros empresas del grupo (Nota 22)	--	35
Otros	6	81
• Menos gastos financieros capitalizados (nota 12)	(986)	(487)
TOTAL	7.301	6.085

25. Retribución y otras prestaciones al consejo de administración y alta dirección

• Retribuciones al Consejo de Administración

Durante los ejercicios 2020 y 2019 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante (compuesto por una mujer y cuatro hombres) no han devengado retribución alguna a excepción del CEO que cobra su retribución como miembro de la Alta Dirección.

No existen préstamos concedidos a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y Alta Dirección, ni obligaciones en materia de pensiones o de seguros de vida y responsabilidad civil con el mismo. Adicionalmente, la Sociedad Dominante tiene suscritas pólizas de seguro de responsabilidad civil (con una cuota anual de 17 miles de euros), al efecto de dar cobertura frente a posibles reclamaciones relacionadas con errores de gestión.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, parte del Consejo de Administración, la Alta Dirección y Gerencia de la Sociedad Dominante ha percibido en concepto de sueldos un total de 1.827 miles de euros y 1.750 miles de euros respectivamente. No se han concedido ni préstamos ni anticipo a los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad Dominante.

• Conflicto de intereses

De la información remitida por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en cumplimiento de los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, se desprende que al cierre del ejercicio 2020 no se ha producido ninguna situación de conflicto, permanente o potencial, con el interés de la Sociedad Dominante por parte de dichos miembros del Consejo de Administración o por parte de personas vinculadas a ellos.

• Modificación o resolución de contratos

La Sociedad no ha formalizado durante el ejercicio 2020 ni mantiene ningún contrato con los administradores de la Sociedad Dominante que se enmarquen fuera de las operaciones de su tráfico ordinario o que no se haya realizado en condiciones normales.

26. Otros aspectos

RESULTADO POR SOCIEDADES

Se incluye a continuación un resumen de la aportación al “Resultado Consolidado” de las principales Sociedades del Grupo durante los ejercicios 2020 y 2019, antes de ajustes de consolidación:

(Miles de €)	2020			2019		
	Resultado individual	Ajustes Consolidación	Aportación Resultado Consolidado	Resultado individual	Ajustes Consolidación	Aportación Resultado Consolidado
Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	(13.557)	3.071	(10.486)	(10.402)	5.541	(4.861)
División Inmobiliaria Obrascón, S.A.U.	(43)	--	(43)	(15)	--	(15)
Espacio Ibérica de Promociones, S.A.U.	--	--	--	(5)	--	(5)
Espacio Alcora, S.A.U.	(1)	--	(1)	--	--	--
Espacio Alicante, S.L.U.	(150)	--	(150)	(375)	--	(375)
Propiedades Chamartín I, S.A.	1	--	1	(3)	1	(2)
Espacio Ciresa, S.L.U.	(237)	(132)	(369)	48	113	161
Espacio Desarrollos Urbanos, S.L.U.	(1.207)	559	(648)	(69)	157	88
Espacio Medina, S.L.	2.715	(186)	2.529	(13.346)	7.519	(5.827)
Espacio Benchmark, Inc.	3.252	--	3.252	1.651	--	1.651
Espacio Valdebebas 175, S.L.U.	(283)	--	(283)	(329)	--	(329)
Espacio Alboran, S.L.U.	(7)	--	(7)	(67)	--	(67)
Espacio Insigne, S.L.U.	(908)	--	(908)	(4.953)	--	(4.953)
Espacio Proyectos Singulares, S.L.	(182)	--	(182)	50	--	50
Espacio Joven Hogares, S.L.	144	--	144	143	--	143
Espacio Project Management, S.L.U.	28	--	28	--	--	--
Espacio Arpada Desarrollos, S.L.	208	(104)	104	(38)	19	(19)
Espacio Arpada Gestión, S.L.	27	(14)	13	33	(17)	16
Espacio Arpada Almería, S.L.	(34)	17	(17)	1.000	(500)	500
Espacio Aurea, S.L.	(114)	57	(57)	788	(394)	394
Espacio Caleido, S.A.	(1.528)	14.543	13.015	(1.650)	18.096	16.446
Los Granadosde Mar, S.L.	--	--	--	(79)	39	(40)
Espacio Living Homes, S.L.	2.808	(2.106)	702	(521)	391	(130)
Espacio Mallaeta, S.L.U.	(1)	1	--	527	(395)	132
Marina Fuengirola Siglo XXI, S.L.	(87)	59	(28)	(101)	66	(35)
TOTAL	(9.156)	15.765	6.609	(27.713)	30.636	2.923

27. Política de gestión de riesgos financieros

El Grupo PRIESA está expuesto a las siguientes tipologías de riesgo financiero:

- ▶ Un Riesgo de Tipo de Interés derivado de financiaciones denominadas fundamentalmente en euros y a tipo de interés variable (debido a la potencial variación de los flujos de efectivo asociados al pago de intereses de la deuda ante cambios en los niveles de tipos de interés).
- ▶ Un Riesgo de Liquidez, común a cualquier actividad mercantil y no específico del Grupo, derivado de las diferencias que pudieran producirse entre las aplicaciones de fondos a inversiones y necesidades de circulante y, los orígenes de fondos obtenidos por las actividades del Grupo y otras desinversiones. Asimismo mantiene una política de disposiciones de líneas de crédito y financiación con un vencimiento ordenado, que permite minimizar el riesgo de liquidez, cubriendo las necesidades de financiación previstas. No obstante, el Grupo tiene el apoyo financiero expreso y necesario del socio único para el desarrollo normal de la actividad del Grupo (véase Nota 22). además, el Grupo cuenta con una cartera de activos con importantes plusvalías que podrían aflorar en el caso de su posible transmisión o como garantía para obtener financiación.
- ▶ Riesgo de crédito, con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. No existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ni necesidad de asegurar el mismo dado el conocimiento existente sobre la solvencia de los deudores .

28. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Con posterioridad el cierre del ejercicio, el 1 de abril de 2021, se ha llevado a cabo una reducción del saldo de la cuenta a cobrar de la Sociedad Dominante con Inmobiliaria Espacio, S.A. (Nota 22) por importe de 22,200 miles de euros mediante la subrogación y compensación por parte de la Sociedad Dominante del crédito concedido en ejercicios anteriores por Inmobiliaria Espacio, S.A. a Benchmark Land Development, capitalizándose en esta última sociedad participada parte de dicho crédito (6.413 miles de euros) con el fin de fortalecer la estructura de capital dicha participada no afectando en ningún caso a la recuperabilidad de dicha inversión.

No se ha producido ningún otro hecho relevante adicional a reseñar posterior a 31 de diciembre de 2020.

29. Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad Dominante y sus participadas, las mismas no tienen responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de las mismas. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

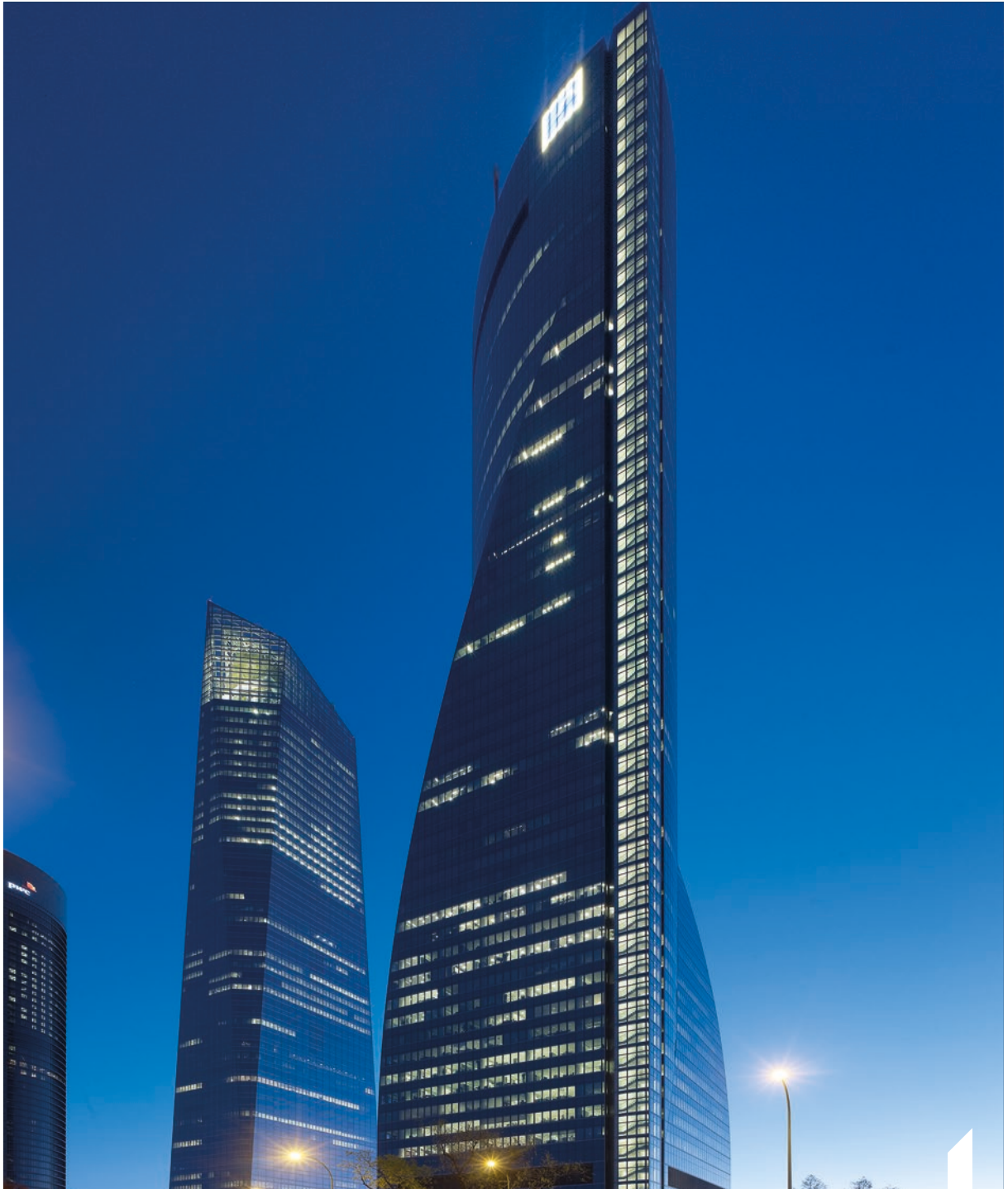
30. Remuneración de los auditores

El importe de los honorarios correspondientes a la auditoría de los ejercicios 2020 y 2019 a percibir por los auditores de cuentas de las sociedades integrantes del Grupo inmobiliario, ascienden a la cantidad de 49 y 63 miles de euros, respectivamente y se corresponden en su totalidad con los servicios prestados de auditoría de las cuentas anuales consolidadas no habiéndose producido servicios por otros conceptos a los indicados anteriormente.



CALEIDO. PASEO DE LA CASTELLANA. MADRID

INFORME DE GESTIÓN



TORRESPACIO. PASEO DE LA CASTELLANA. MADRID

1. Evolución de las operaciones

SITUACIÓN ECONÓMICA

El ejercicio 2020 ha estado marcado por la mayor crisis sanitaria y económica de los últimos noventa años. Una crisis que ha afectado a todos los países y a todos los sectores económicos, unos en mayor medida que a otros. La caída del PIB ha sido generalizado. El FMI estima que la economía mundial se contrajo un 4,4% en 2020. La organización describió la caída como la peor desde la Gran Depresión de la década de 1930. La única economía grande que creció en 2020 fue China, registró un crecimiento del 2,3%.

La economía española cerró el año 2020 con una caída del 11%, la mayor contracción anual de la serie estadística que acaba con seis años consecutivos de crecimiento. De los sectores más afectados, el sector servicios ha sido, sin duda alguna, el sector más afectado. Las restricciones de movilidad en ciertas épocas del año impuesta en la casi totalidad de los países ha restringido el consumo lo que ha afectado profundamente al **retail** y al turismo. Además, esta crisis ha cambiado los gustos y preferencias de la población mundial y se ha impuesto tendencias hasta ahora de escasa implantación como el teletrabajo y el comercio online.

Por lo que respecta al sector inmobiliario, es importante resaltar que cuenta con unos fundamentos mucho más sólidos que en la anterior crisis del 2008. Con todo, la magnitud del impacto económico de la COVID-19 afectará de manera considerable al mercado laboral y, en consecuencia, a la demanda de la vivienda. Esta crisis se ha traducido en una reducción de las transacciones en más de un 30% con respecto al año anterior. Por tipología, las más afectado han sido, sin lugar a duda la vivienda usada y las segundas residencias o vivienda vacacional (principalmente, la destinada a inversores extranjeros). Por localizaciones, las grandes ciudades han sido las menos perjudicadas. Por el contrario, las ciudades costeras no capitales que viven del turismo ha visto una paralización de toda actividad inmobiliaria.

No obstante, los precios de venta no se han visto tan resentidos, con apenas una bajada media en torno al 4% de media en España. Al igual que las transacciones, las viviendas de segunda mano son las que están experimentando la mayores bajadas. Entre los motivos, destaca la necesidades por dar una rápida salida a la venta por la crisis económica que estamos padeciendo. Por el contrario, la vivienda nueva está soportando bastante mejor la resistencia a una bajada de precios, principalmente, por la escasez de este tipo de producto en el mercado.

En el mercado de oficinas, el teletrabajo que se ha impuesto tras la crisis sanitaria está cambiando el concepto que hasta ahora se tenía de ellas. Esto está provocando que las empresas están analizando las necesidades actuales de las mismas por lo que ya se están viendo movimientos en cuanto a reducciones de precios, espacio y cambio de localizaciones.

El segmento de **retail** y hotelero son, sin lugar a duda, los que mas han sufrido la crisis sanitaria y económica. Las restricciones impuestas han provocado que se cierren muchos establecimientos y los inversores en este tipo de productos han tenido que ajustar sus rentas para poder mantener los negocios establecidos en sus inmuebles..

RESULTADOS

Dentro de este contexto de crisis, el Grupo PRIESA ha conseguido finalizar el ejercicio 2020 cumpliendo los objetivos marcados en cuanto a actividad de ventas, inversión, endeudamiento y rentabilidad; unos objetivos que fueron preparados con unas hipótesis acordes con el estado actual de la economía, del sector inmobiliario y de la empresa en particular.

Las cifras significativas del ejercicio 2020 comparadas con el ejercicio anterior son las siguientes:

(Miles de €)	2020	2019	Variación
VENTAS	58.384	77.547	(24,7%)
EBITDA	(2.153)	(5.264)	(59,1%)
EBIT	1.662	(14.099)	(111,8%)
RESULTADO ANTES IMPUESTOS	9.300	1.855	401,3%
RESULTADO NETO ATRIBUIBLE	6.609	2.923	126,1%
CASH FLOW NETO	2.794	11.758	(76,2%)
ROE (Resultado neto atribuible/fondos propios medios)	2,94%	1,31%	123,7%
ROS (Resultado neto atribuible/ventas)	11,32%	3,77%	200,3%

La actividad del Grupo medida en términos de volumen de ventas (escrituras) ha alcanzado la cifra de 58.384 miles de euros, un 24,7% inferior que en el ejercicio anterior. El desglose de dicha cifra por unidad de negocio comparada con la del ejercicio anterior es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2019	Variación
Venta Promociones	40.402	15.753	156,47%
Venta terrenos y solares	17.982	61.794	(70,90%)
TOTAL	58.384	77.547	(24,71%)

En el caso de la venta de viviendas, a pesar de la política de reducción de endeudamiento mediante la desinversiones de activos inmobiliarios marcado en el pasado que propició la venta de parte de su cartera de suelo, el Grupo aun dispone de una buena cartera de suelo que, gracias en parte a los recursos obtenidos de las desinversiones, le ha permitido seguir realizando su actividad promotora. reactivado justo en el momento en el que mercado inmobiliario ha despegado consecuencia de una falta de oferta en el mercado. Fruto de ello, es el incremento de las ventas de este ejercicio, apoyado por el buen ritmo de ventas de la apuesta en el mercado estadounidense que realizó el Grupo en el pasado, los cuales contribuyen solo en este ejercicio con un 22% de las ventas pero que el futuro contribuirán de forma considerable.

Por lo que respecta a los terrenos y solares, el Grupo continua preparando urbanísticamente su amplia y excelente cartera de suelo y, paralelamente, realiza un análisis exhaustivo para ver su salida comercial ya sea como venta directa o como promoción, y para aquellos que tienen desarrollos a largo plazo, ha optado por darles valor a corto. Esta política de desinversiones ha permitido al Grupo mejorar significativamente la cifra de negocio de los últimos años. Así, en el año 2020, ha procedido a vender parte de su cartera en Alicante y en el ejercicio 2019, a través de una sociedad participación llevó a cabo una de la más importante operaciones de suelo del ejercicio en el municipio de Málaga por importe de 48.5 millones de euros.

En cuanto a nuevas inversiones en suelo, el Grupo ha instaurado la fórmula de opciones de compra de suelo con un periodo de precomercialización de mínimo de una año, lo que nos permite durante dicho periodo conocer la viabilidad de la promoción a realizar en dicho suelo y las posibilidades de financiación externa cada vez más difícil por la limitaciones y exigencias de las entidades financieras. Con esta se pretende, además, mitigar riesgo y no acaparar grandes carteras de suelo en el balance.

En cuanto a la evolución de la rentabilidad (sin considerar la provisiones y reversiones por deterioro de existencias de terrenos registradas en ambos ejercicios), la rentabilidad promotora ha mejorado

sustancialmente en términos globales con respecto al ejercicio anterior (11,85% frente a -1,83% del ejercicio 2019). En relación a los terrenos, el Grupo continua con la venta selectiva de suelo no estratégico con el objetivo de primar liquidez y aliviar endeudamiento frente a la rentabilidad.

El Grupo continua potenciado significativamente la prestación de servicios de gestión técnica y comercial gracias a la experiencia y reputación de la Sociedad y sus sociedades participadas en la tramitación urbanística de los suelos y en la promoción inmobiliaria conseguida desde su constitución. A este respecto, con la desaparición de muchas sociedades promotoras y profesionales especializadas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la interrupción en el mercado de fondos sin estructura ni conocimiento del mercado inmobiliario español, el Grupo vio un nicho de mercado y desde hace varios años lleva realizado prestaciones de asesoramiento técnico y comercial a todos los agentes del sector, que han preferido recurrir a terceros especializados para que les asesoren y les gestionen sus activos inmobiliarios. En este sentido, la facturación por estos servicios ha alcanzado la cifra de 6.478 miles de euros, inferior en un 46% con respecto al año anterior consecuencia de la terminación de proyectos y a la paralización de proyectos por la Covid-19.

El resultado bruto de explotación (EBITDA) del ejercicio 2020 ha alcanzado la cifra negativa de 2.153 miles de euros, lo que representa un -4% sobre la cifra de negocios y mejora la cifras del ejercicio anterior.

Por otra parte, las valoraciones realizadas por tasadores independientes de los suelos propiedad del Grupo se mantienen con respecto a la del ejercicio 2019., si bien en este ejercicio no se ha realizado dotaciones extraordinarios como en el anterior, algunas de la cuales se han retrocedido en este ejercicio al mejorar sustancialmente las previsiones. Por ello, el resultado de explotación del ejercicio alcanza un resultado positivo de 1.662 miles de euros frente a los 14.099 miles de euros de pérdida del ejercicio anterior.

Los resultados financieros empeoran con respecto al año anterior. Por una parte, empeoran los ingresos financieros por los menores dividendos repartidos por participadas. En lo referente a los gastos financieros, el incremento de 20 % en respeto al ejercicio anterior. La causa de este mayor incremento del gastos financiero de los últimos años son consecuencia de la financiación necesaria para la inversión que el Grupo está desarrollando en el proyecto Caleido a través de la participada Espacio Caleido y la financiación alternativa a la que ha tenido que recurrir con tipos de interés altos ante la ausencia de todo tipo de financiación a la promoción por las entidades financieras. Esta financiación nueva soporta unos costes de financiación superiores a los actuales de mercado. Estos resultados financieros negativos se han visto contrarrestado en este ejercicio por una mejora en la diferencia del tipo cambio positivo del ejercicio provocada por la fuerte depreciación del \$ frente al euro experimentada en el ejercicio.

En este ejercicio, el Grupo no ha tenido que soportar gastos ni realizar provisiones por garantías extraordinarios y ni ha tenido resultados positivos importantes por la enajenación de activos materiales como si ocurrió en el ejercicio anterior pero si seguimos observando como nuestra inversión en la participada Espacio Caleido continua revalorizándose año tras año, y este año ha vuelto a revalorizarse (13 millones de euros frente a los 17 millones de euros del ejercicio anterior). Con todo ello, el Grupo ha acabado el ejercicio con un resultado antes de impuesto positivo de 9.300 miles de euros, lo que mejora un 401% con respecto al ejercicio anterior.

Con todo ello, el resultado de ejercicio ha concluido con un beneficio de 6.609 miles de euros, lo que supone una mejora del 126% frente al del ejercicio anterior. La rentabilidad de los fondos propios invertidos por los accionistas (ROE), alcanzar el 2,94% y mas que duplica la del ejercicio anterior. La rentabilidad sobre las ventas (ROS) también mejora sustancialmente y se sitúa en el 11,3% frente a 3,8% del ejercicio 2019.

BALANCE

La evolución de las principales magnitudes consolidadas es la siguiente:

(Miles de €)	2020	2019	Variación
INMOVILIZADO	130.497	161.148	(19,0%)
ACTIVO CIRCULANTE	271.567	300.810	(9,7%)
TOTAL ACTIVO	402.064	461.958	(13,0%)
PATRIMONIO NETO	226.137	223.567	1,1%
DEUDAS BANCARIA SIN RECURSO	46.426	56.447	(17,8%)
DEUDAS FBANCARIA CON RECURSO	29.619	22.143	33,8%
OTROS EXIGIBLES	99.882	159.801	(37,5%)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	402.064	461.958	(13,0%)

El activo del Grupo a 31 de diciembre de 2020 ha descendido en 59.894 miles de euros (-13%). La escrituraciones y ventas de suelo están entre las causas principales de este descenso. Las política de opciones de compra en futuros inversiones de suelo y la finalización de nuestra inversión es Espacio Caleido también ha repercutido en el no incremento del volumen del activo.

Al cierre de ejercicio 2020, el patrimonio neto alcanzaba la cifra de 226.137 miles de euros, lo que supone una mejora del 1% respecto al ejercicio anterior. El ratio "Patrimonio Neto/Activo Total" mejora sustancialmente como consecuencia de la disminución de los activos y se sube en ocho puntos porcentual situándose al cierre del ejercicio en el 56,2%. El apoyo en estos últimos años por parte del socio único Grupo Villar Mir mediante ampliaciones de capital por un importe superior a los 455 millones de euros ha contrarrestado el efecto tan negativo que hasta la fecha han tenido las provisiones por deterioro de existencias en el patrimonio neto.

Por otra parte, el ratio de garantía también mejora ligeramente y se sitúa 2,29 frente a los 1,94 del ejercicio anterior.

(Miles de €)	2020	2019	Variación
Fondos Propios / Activo Total (%)	54,3%	46,2%	8,1%
Patrimonio neto / Activo Total (%)	56,2%	48,4%	7,8%
Ratio garantía	2,29	1,94	0,35
Fondo de maniobra	127.474	142.321	(14.847)
Ratio solvencia	1,88	1,90	(0,01)
Total activo	402.064	461.958	(59.894)
Total endeudamiento bancario neto	64.321	57.330	6.991
Total endeudamiento bancario neto / Activo Total (%)	16,0%	12,4%	3,6%
Total endeudamiento bruto con recurso	29.619	22.143	7.476
Total endeudamiento con recurso / Activo Total (%)	7,4%	4,8%	2,6%

El fondo de maniobra, al cierre del ejercicio, alcanza la cifra de 84.553 miles de euros, inferior (41%) al del ejercicio anterior. Esta reducción del fondo de maniobra se traduce en un empeoramiento del ratio de solvencia que se sitúa en el 1,59 frente a 1,90 del ejercicio anterior.

Destacar el gran esfuerzo que ha realizado el Grupo para disminuir el endeudamiento durante estos últimos años, como lo refleja la disminución del endeudamiento bancario bruto en casi un 83% (360.297 miles de euros hasta situarlo en 76.045 miles de euros al cierre del ejercicio y sin acuerdos de refinanciación ni quitas durante estos años. La disminución de este ejercicio del endeudamiento bancario bruto no ha sido significativo, no obstante el porcentaje de endeudamiento neto respecto del activo se sitúa en el 16%, porcentaje muy bajo para las existentes en el sector. Por otra parte, el ratio endeudamiento bancario neto/patrimonio neto se mantiene con respecto al año anterior (0,28 veces).

2. Perspectivas

Las perspectivas del sector inmobiliario para el ejercicio 2021, a pesar de la crisis sanitaria a nivel mundial provocada por el COVID-19 que ha retraído significativamente la economía mundial (a una países mas que otros como en el caso de España), no parece que vaya a tener un efecto tan negativo. Los precios tan elevados que se han alcanzado en los últimos años, especialmente en las grandes ciudades, y el aumento tan significativo del esfuerzo para la adquisición de una vivienda, no tendrán un efecto tan negativo en las vivienda de nueva construcción debido a la escasez de oferta consecuencia de la poca actividad constructiva de los últimos años. Además, la crisis sanitaria ha cambiado las preferencias actuales de los compradores, los cuales están demandado una tipología de vivienda nueva mas grande y fuera de las ciudades, De haber una contracción será en el segmento de la vivienda usada, la cual estaba acaparando el 85% de las transacciones de los últimos años. Paralelamente, los bajos tipos de interés facilitaran las futuras compras.

Un segmento que experimentará una evolución muy positiva será el del alquiler ya que aquellos compradores que no puedan acceder a una vivienda, optarán por esta tipología para su emancipación.

Respecto a la financiación, las perspectivas de cara a 2021 es que la banca será mucho más prudente y solo dará financiación a los proyectos más viables y cobrarán más importancia las plataformas de financiación alternativa (fondos de inversión).

Respecto a la inversión en los otros segmentos del sector, (*retail*, oficinas, logístico, ...), a medida que la crisis sanitaria vaya desapareciendo, volverán a captar la atención de los inversores por ser valores, que refugio que aportan buenas rentabilidades y seguridad.

En línea con los ejercicios anteriores, la Sociedad y sus Sociedades Participadas, han diversificado su actividad inmobiliaria para minimizar riesgos y adoptarse a los nuevos retos de mercado para los próximos años:

- ▶ **Vivienda de Primera Residencia:** en la actualidad tenemos una variada cartera de suelo para vivienda de primera residencia, con excelentes localizaciones, tanto en la zona centro como en áreas costeras de fuerte empuje económico. Este año se ha iniciado la construcción de viviendas en diversas capitales y continuamos con el desarrollo de suelos propios. Destacan dentro de nuestra cartera de primera residencia, los proyectos de viviendas de protección oficial tanto en Málaga como en Valladolid. En los próximos años, el rumbo de la Sociedad se dirigirá al desarrollo de proyectos de primera residencia de nivel medio y medio-alto de producto.
- ▶ **Viviendas de Segunda Residencia:** Actualmente el Grupo posee numerosas promociones en la costa mediterránea, destacando nuestra presencia en la Costa del Sol y Levante. La calidad de nuestro producto, junto con su ubicación privilegiada, nos permite satisfacer una demanda de turismo residencial con poder adquisitivo medio-alto. Durante 2021/2022 se comenzará la construcción de varios proyectos de Segunda Residencia en Málaga y Alicante.
- ▶ **Retail:** es un hecho que la COVID-19 ha generado más pérdidas que ganancias en el sector *retail*, sin embargo, esto no significa que las tiendas físicas vayan a desaparecer, aunque sí tendrán que adaptarse a las nuevas medidas sanitarias, sobre todo en lo que respeta al distanciamiento social y al aumento de la limpieza. De esta forma se apostará por espacios al

aire libre y una mayor superficie, evitando los espacios cerrados de las grandes superficies. Por esta razón, Caleido será un proyecto seguro para el *retail* en la era post-Covid.

- › **Oficinas:** el Grupo, a través de Caleido, integrará 50.000m² de uso asimilable a oficinas que tendrán como inquilino a IE University, el centro educativo del futuro, inspirado en el entorno de trabajo de las compañías y organizaciones más disruptivas del mundo.
- › **Sector industrial:** el Grupo posee suelo industrial en zonas estratégicas como Granada, Huesca, Valladolid, Madrid, Málaga y Valencia. En el contexto actual tras la COVID-19, se están analizando las posibles operaciones que sean rentables para el desarrollo de dichos suelos.

Contamos con un equipo con amplia experiencia y conocimientos en el sector inmobiliario, que permite que agentes del mercado como entidades financieras y fondos de inversión, confíen en nosotros, creando alianzas, colaborando y participando en proyectos inmobiliarios. Por esta razón, podemos decir que nuestro mejor activo es nuestro personal.

Este año, pese a la crisis sanitaria, se ha intentado seguir las pautas marcadas en el Plan Estratégico elaborado durante el año anterior. Tras el autodiagnóstico interno hecho por cada delegación y el estudio del entorno, se ha podido identificar el área geográfica, el tipo de producto, los posibles colaboradores e inversores y las fuentes de financiación que sean estratégicos para la Sociedad. Desde cada delegación se continúa con la búsqueda de oportunidades y negocio, potenciando así nuestra actividad promotora, creciendo y aportando valor.

Durante el ejercicio 2021 continuaremos actuando sobre suelos ya finalistas de nuestra propiedad, gestionando el desarrollo de suelo no consolidado tanto de suelos propios (que podrán tanto ser desarrollados por la Sociedad o sus Sociedades Participadas) como desinvertidos, y ofreciendo nuestros servicios como gestores y desarrolladores de suelo a aquellos agentes que lo soliciten. La larga y probada con éxito trayectoria en el campo de la gestión de suelo es el mejor aval con el que cuenta la Sociedad.

Con todo lo expuesto anteriormente, la Sociedad espera que, para el ejercicio 2021, se cumplan los objetivos en cuanto a inversión, crecimiento y rentabilidad marcados en el presente ejercicio.

3. Acciones propias

31 de diciembre de 2020, la Sociedad Dominante y sus sociedades participadas no poseen participaciones propias en autocartera ni han realizado operaciones con las mismas en el ejercicio 2020 a excepción de la sociedad participada Espacio Medina, S.L. que ha adquirido en el ejercicio 2020 un total de 9.458 participaciones sociales por importe total de 12.000 miles de euros las cuales se han amortizado contra la correspondiente reducción de capital social (véase Nota 15).

4. Política de investigación y desarrollo

La Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes no realizan actividades de investigación y desarrollo.

5. Periodo medio de pago de proveedores

El periodo medio de pago de las sociedades del Grupo PRIESA a sus acreedores comerciales durante el ejercicio 2020 ha sido de 94 días. Ante esta circunstancia, las sociedades del Grupo PRIESA han puesto en marcha un plan de eficiencia administrativa que permita cumplir con los plazos acordados con los proveedores dentro del marco normativo y que se espera que pueda estar implantado satisfactoriamente durante el ejercicio 2021.

6. Hechos relevantes posteriores al cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 1 de abril de 2021, se ha llevado a cabo una reducción del saldo de la cuenta a cobrar de la Sociedad Dominante con Inmobiliaria Espacio, S.A. (Nota 22) por importe de 22,200 miles de euros mediante la subrogación y compensación por parte de la Sociedad Dominante del crédito concedido en ejercicios anteriores por Inmobiliaria Espacio, S.A. a Benchmark Land Development, capitalizándose en esta última sociedad participada parte de dicho crédito (6.413 miles de euros) con el fin de fortalecer la estructura de capital dicha participada no afectando en ningún caso a la recuperabilidad de dicha inversión.

No se ha producido ningún otro hecho relevante adicional a reseñar posterior a 31 de diciembre de 2020.

7. Objetivos y políticas de gestión de riesgo financiero

El Grupo PRIESA está expuesto a dos tipologías de riesgo financiero:

- Un Riesgo de Tipo de Interés derivado de financiaciones denominadas fundamentalmente en euros y a tipo de interés variable (debido a la potencial variación de los flujos de efectivo asociados al pago de intereses de la deuda ante cambios en los niveles de tipos de interés).
- Un Riesgo de Liquidez, común a cualquier actividad mercantil y no específico del Grupo, derivado de las diferencias que pudieran producirse entre las aplicaciones de fondos a inversiones y necesidades de circulante y, los orígenes de fondos obtenidos por las actividades del Grupo y otras desinversiones. Asimismo mantiene una política de disposiciones de líneas de crédito y financiación con un vencimiento ordenado, que permite minimizar el riesgo de liquidez, cubriendo las necesidades de financiación previstas. No obstante, el Grupo tiene el apoyo financiero expreso y necesario del socio único para el desarrollo normal de la actividad del Grupo (véase Nota 22).
- Riesgo de crédito, con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. No existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros ni necesidad de asegurar el mismo dado el conocimiento existente sobre la solvencia de los deudores..



8. Cuestiones relativas a medioambiente y personal

Tal y como se indica en las cuentas anuales adjuntas, dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Adicionalmente, el Grupo no mantiene ninguna circunstancia relacionada con derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

El número medio de personas empleadas en el curso de los ejercicios 2020 y 2019, distribuido por categorías, ha sido el siguiente:

	2020	2019
Dirección y técnicos superiores	9	10
Técnicos	25	25
Administrativos	29	33
Obremos y otros no titulados	11	13
TOTAL	74	81

El número medio de personas empleadas a 31 de diciembre de 2020 y 2019, distribuido por sexo, ha sido el siguiente:

	2020	2019
ESPAÑA		
Hombres	29	33
Mujeres	41	43
TOTAL España	70	76
USA		
Hombres	1	1
Mujeres	3	4
TOTAL USA	4	5

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Grupo no tiene personal con discapacidad igual o superior al 33%.

DIRECCIONES Y TELÉFONOS

**MADRID
OFICINA CENTRAL**

TORRESPACIO
Paseo de la Castellana, 259-D, Planta 50
28046 MADRID
Tel.: 91 417 69 30
E-mail: rguitian@ie-sa.es

DELEGACIÓN CENTRO

TORRESPACIO
Paseo de la Castellana, 259-D,
Planta 50
28046 MADRID
Tel.: **91 417 69 30**
E-mail: rguitian@ie-sa.es

**VALLADOLID
Delegación centro**

C/ Jardines de Central Park, 2,
local comercial (entrada por
Avda. Santander)
47011 VALLADOLID
Tel.: **983 26 56 47**
E-mail: mlorenzo@ie-sa.es

**ALICANTE
Delegación Comunidad
Valenciana y Murciana**

Edificio Baobab
Avd. Cataluña, 16 - bajo
Playa de San Juan,
03540 ALICANTE
Tel.: **965 15 00 00**
E-mail: mpaton@ie-sa.es



MALLORCA

Delegación Baleares

C/ Congre, 2, casa 41
Cala Llamp
07157 Port D'andrtax
(I. BALEARES)
Tel.: **639 12 39 95**
E-mail: angelper@ie-sa.es



MÁLAGA

Delegación Andalucía Occidental

C/ la Serna esquina
callejones del Perchel
29002 - MÁLAGA
Tel.: **952 81 44 55**
E-mail: rosavm@ie-sa.es



ALMERÍA

Delegación Andalucía Oriental

C/ Marruecos 61, bajo
04009 ALMERÍA
Tel.: **950 14 54 60**
E-mail: lvm@ie-sa.es



