



01

CARTA DEL PRESIDENTE



CARTA DEL PRESIDENTE

El año 2021 ha sido un año muy positivo para la compañía, especialmente teniendo en cuenta el contexto tan extraordinario en que se ha desarrollado. En un periodo de recuperación económica, tras una pandemia global y con el inicio de la llegada de los primeros fondos del plan de la Unión Europea 'Next Gen EU', en Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio S.L.U. (Inmobiliaria Espacio) hemos logrado un nivel de dinamismo superior al del sector viendo crecer nuestro negocio, reduciendo nuestro endeudamiento, consiguiendo grandes hitos como la finalización del proyecto Caleido, y fijando las bases de un futuro prometedor.

Alcanzar esta situación habría sido imposible sin el esfuerzo dedicado por cada una de las personas de nuestro equipo. Debemos tener en cuenta que, más allá de las consecuencias de la pandemia, 2021 fue un año convulso. Empezó con la tormenta Filomena, una borrasca de grandes dimensiones que provocó importantes desperfectos en todo el centro de España, especialmente Madrid. Esta circunstancia, junto a la subida del precio del combustible, elevó el Índice de Precios de Consumo y derivó en un encarecimiento en el coste de la vida. El gobierno comenzó a plantear medidas al respecto y avanzó con regulaciones que llevaban años pendientes de adaptación como la propia ley de vivienda. De esta forma, en el último trimestre de 2021 el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana presentó el esperado anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda. Esta normativa, sin

embargo y pese a generar cierta incertidumbre en el sector, no llegó a definirse ni votarse en el 2021 y seguirá su evolución y adaptación en próximos años. Sin embargo, esta regulación precisará de una colaboración con el ámbito privado para ajustarse a las necesidades de la sociedad no sólo en términos de construcción de nuevas promociones, sino también en lo referente a sostenibilidad o rehabilitación. La realidad es que nuestras ciudades siguen necesitando más vivienda, pues la oferta actual no se acerca en absoluto a las necesidades de la demanda. Desde Inmobiliaria Espacio, no obstante, seguimos cumpliendo nuestro papel como promotora que busca y promueve oportunidades inmobiliarias. Por este motivo, hemos seguido incrementando el número de viviendas que hemos entregado en 2021, tanto en España como en Estados Unidos.

A pesar de lo positivo de estas cifras en el ámbito residencial, nuestra actividad promotora se extiende a muchos otros segmentos. De hecho, nuestro mayor hito en este 2021 se ha producido en el ámbito de las obras singulares, donde nuestra compañía ha sido pionera. Tras el desarrollo, en su momento, de Torrespacio y del Centro Canalejas, este año hemos culminado otro espacio emblemático de la capital, como es Caleido. Una de las mayores operaciones inmobiliarias de colaboración público privada en Madrid de los últimos años.

La conocida como quinta torre del Distrito Financiero de Paseo de la Castellana, de 185

metros de altura, 35 plantas y una edificabilidad de 70.000 metros cuadrados que cuenta con usos educativo, sanitario, comercial y de restauración. Es un activo que ha ganado valor y rentabilidad desde la adjudicación de la concesión en 2015 hasta la toma de posesión por parte del fondo inmobiliario Incus Capital.

En este periodo de seis años, que incluye una pandemia que paralizó la sociedad y la economía mundial, nuestra promotora ha diseñado y ejecutado el Project Management de Caleido con gran eficacia. En términos económicos, su coste final resultó ser de 225 millones de euros, mientras que su valor de mercado terminado y a pleno funcionamiento asciende a 350 millones de euros. Se trata sin duda de un caso de éxito, puesto que estas cifras muestran una extraordinaria rentabilidad. En el caso de nuestra compañía, de una inversión inicial de 6,4 millones de euros se han obtenido plusvalías cercanas a los 50 millones de euros, un beneficio que ha superado las expectativas iniciales y que ya analizamos con detalle para poder exportar a próximos proyectos singulares que realicemos en España o en otros países donde tenemos presencia.

Sin embargo, el aspecto económico no es lo único de lo que podemos estar orgullosos. Caleido es también un ejemplo de diseño moderno y sostenible y ha sido distinguida en el marco de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático (COP26), celebrada en Glasgow este año, con el reconocido Leed Core

and Shell Gold (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental). Un certificado que se suma a otros de construcción ecológica concedidos por entidades externas. Además, el edificio destaca por su uso de materiales reciclados, un plan de gestión de residuos o el empleo eficiente del agua, entre otras prácticas respetuosas con el medio ambiente.

Al margen de Caleido, 2021 también ha sido un año extraordinario en el cumplimiento de nuestros objetivos financieros. En este sentido, quiero reiterar mi personal agradecimiento a todo el equipo por su inmenso esfuerzo para conseguir que el nivel de endeudamiento continúe disminuyendo significativamente un año más. Hemos logrado situar esta variable en tan solo 18 millones de euros netos al final de este ejercicio, frente a los 113 millones de euros de 2020. Hemos alcanzado de forma sobresaliente el objetivo marcado y podemos asegurar con orgullo que el balance de Inmobiliaria Espacio tiene una gran solidez y ya ha demostrado una gran resiliencia ante los distintos acontecimientos globales que han marcado el devenir económico. Hemos afrontado la pandemia y su recuperación sin apenas endeudamiento, con unos fondos propios que alcanzan el 73% del total activo, y unos ratios de garantía y solvencia excelentes.

Al mismo tiempo que reforzamos nuestro bajo nivel de endeudamiento, nuestra compañía también continúa avanzando en la diversificación de su cartera de financiación para poder adaptarnos a cualquier situación del sector

inmobiliario y alcanzar una mayor independencia de los bancos y de las posibles restricciones del crédito que puedan suceder. Para obtenerlo hemos mantenido y revisado nuestras alianzas con socios de solvencia demostrada con los que invertir en suelos nuevos sin comprometer nuestros recursos financieros propios. Diversificar el riesgo promotor con fórmulas alternativas a las que proporcionan los créditos bancarios es una opción que aporta una gran flexibilidad y que se está comenzando a implantar en España después de desarrollarse durante años en otros países. De esta forma, alcanzamos una mayor consistencia y fortaleza en nuestra estructura financiera empresarial al contar con varias opciones de financiación y no depender casi en exclusiva del sector bancario. Con todas estas medidas, en conjunto, hemos logrado que el cierre del año 2021 haya mejorado nuestra situación financiera, solidez y proyección, reforzando nuestro posicionamiento como una promotora en crecimiento y de confianza en la que invertir.

Como último aspecto que quiero destacar de 2021, me gustaría mencionar el excelente desempeño de nuestra división internacional. El hecho de llevar nuestro modelo de negocio, de ampliar las ciudades más allá de nuestras fronteras con los espacios

adecuados para su desarrollo urbanístico es un reto motivador y una forma de aprender de otros mercados y otras formas de trabajar. Desde hace aproximadamente 30 años, Inmobiliaria Espacio

tiene presencia en Estados Unidos, con sedes durante mucho tiempo en Miami (Florida) y en Austin (Texas), manteniendo en la actualidad sólo esta última. Fuimos pioneros en posicionarnos en esta área de influencia con una gran proyección de futuro, y esta decisión se ratificó como acertada cuando las compañías tecnológicas más importantes también se implantaron en esta ciudad. En 2021 hemos seguido recogiendo en nuestros resultados el acierto de esta decisión. Las cifras de ventas de nuestra filial americana en este ejercicio han representado el 28% del total de Inmobiliaria Espacio, 28 millones de euros de importe que supone un margen del 32% sobre ventas. Ante este escenario, nuestro objetivo es que esta contribución siga creciendo y trabajaremos para superar los 200 millones de euros de volumen de ventas en la próxima década.

Para acabar, un año más considero fundamental dedicar una mención especial al equipo que forma parte de manera directa o indirecta de Inmobiliaria Espacio, desde cada uno de nuestros empleados hasta el Consejo de Administración que presido y que guía el desarrollo de esta compañía, sin olvidarnos de nuestros socios, entidades financieras y proveedores con los que ponemos en marcha nuevas iniciativas y proyectos. El éxito de este 2021 se debe a la colaboración de todos y cada uno de ellos y estoy convencido que juntos, nuestra promotora seguirá escalando más alto y mejorando sus cifras año a año.



JUAN VILLAR-MIR DE FUENTES
Presidente del Consejo de Administración