

MENSAJE DEL PRESIDENTE

Francisco Montoro Alemán

Presidente - Consejero Delegado

Estimados accionistas, clientes y colaboradores:

Me complace dirigirme a ustedes para compartir los principales resultados del ejercicio 2018. Les adelanto que ha sido un gran año para Gmp y que ha supuesto la culminación del plan estratégico iniciado en 2014 de manera muy satisfactoria. Por ello, quiero comenzar este mensaje resaltando algunos de los logros de los últimos cinco años, que nos han permitido crecer y sentar unas bases sólidas para afrontar el futuro con confianza:

› La alianza estratégica con GIC, el fondo soberano del Gobierno de Singapur, con su entrada en el capital de la Compañía en octubre de 2014, ha permitido reforzar nuestra posición en el mercado potenciando la actividad inversora en el momento adecuado del ciclo. La adquisición de nuevos activos en los últimos cinco años por un importe de 380€m, cifra muy superior al objetivo inicial de 200€m, se ha materializado mayoritariamente en edificios de oficinas “value added”, como Eloy Gonzalo 10, Castellana 77, Titán 4, Condesa de Venadito 1 y Manuel Cortina 2. A esta inversión se ha

2018 ha sido un gran año para Gmp que ha supuesto la culminación del plan estratégico iniciado en 2014 de manera muy satisfactoria.

sumado la de nuevos desarrollos en suelos históricos de la Compañía, como Oxseo, en Las Tablas. Adicionalmente, es destacable por su alcance y representatividad, la rehabilitación del emblemático edificio Castellana 81, tras la salida escalonada del BBVA en 2015 y 2017, que lo ha posicionado como uno de los más sostenibles y vanguardistas del mercado. Aprovecho para agradecer a GIC su valiosa aportación y apoyo. Nuestra alianza nació con vocación de largo plazo y, estos cinco años de andadura en común, dan buena cuenta de su acierto y de la idoneidad de su continuidad en el futuro.

› La refinanciación de la deuda corporativa en 2016 por un importe de 755€m supuso, no sólo una ampliación del vencimiento, sino también la reducción a la mitad del gasto financiero anual recurrente, hasta el 1,97%. En esta misma línea, en 2018 hemos vuelto a negociar uno de los tramos del préstamo sindicado, por importe de 185€m, con extensión del plazo hasta 2023 y disminución del coste del 1,90% al 1,60%. La evolución del balance de la Compañía, unida a la actual estructura de capital, colocan a Gmp en una posición financiera muy sólida. El valor de los activos casi se ha duplicado, pasando de 1.198€m, a cierre de 2013, a 2.192€m a finales de 2018. Adicionalmente, en el mismo periodo, el LTV del grupo se ha reducido significativamente, del 59% al 38,4%.

La evolución del balance de la Compañía, unida a la actual estructura de capital, colocan a Gmp en una posición financiera muy sólida.

› La apuesta por una gestión de calidad, sostenible y centrada en las personas ha hecho posible conseguir altos niveles de ocupación y retención de clientes. Esta apuesta se ha materializado en numerosas iniciativas a lo largo del periodo, entre las que destacaría tres de ellas. En primer lugar, la ejecución de un completo plan de CAPEX en los edificios del portfolio, al objeto de alcanzar altos estándares de calidad, tecnología y optimizar la satisfacción de los clientes, en el marco de un sistema integrado de gestión de Calidad, Medio Ambiente y PRL certificado según las Normas Internacionales ISO 14001, 9001 y OHSAS 18001, que ha sido renovado en 2018 hasta 2021. Adicionalmente, en el ámbito de la sostenibilidad medioambiental, la puesta en marcha en 2014 del proceso de certificación LEED de los edificios de nuestra cartera ha resultado en una significativa mejora en la eficiencia energética y en la consecución del máximo nivel LEED Platino Core & Shell para tres de ellos: Castellana 81, Oxseo y Castellana 77. Finalmente, por lo que se refiere a nuestra gestión orientada a las personas, Gmp inició de forma pionera en España, a finales

de 2017, el proceso de certificación WELL de los tres edificios que acabo de mencionar, con la incorporación de numerosas medidas orientadas a mejorar la salud y bienestar de sus usuarios. Castellana 77 y Oxseo esperan culminar el proceso en 2019, mientras que Castellana 81 se ha erigido en 2018 en el primer edificio de oficinas WELL de España y el quinto WELL Core & Shell Oro de Europa.

La apuesta por una gestión de calidad, sostenible y centrada en las personas ha hecho posible conseguir altos niveles de ocupación y retención de clientes.

Centrándome ya en los resultados del ejercicio 2018, resaltar que se han conseguido niveles record en ingresos y EBITDA de 125€m y 73€m respectivamente, con sendos incrementos interanuales del 9,3% y 11,2%. El resultado neto consolidado ha alcanzado los 187€m, un 39,9% superior al de 2017.

El negocio principal patrimonial aportó el 76% de los ingresos, que alcanzaron los 94,3€m. Esta cifra supone un crecimiento del 12,1% respecto a 2017 al que ha contribuido la intensa labor comercial llevada a cabo a lo largo del año, con un nivel de renovaciones de 36.000 m², nuevas operaciones

La Fundación Gmp, que en 2018 celebró su décimo aniversario, dio apoyo a 49 organizaciones a través de 18 proyectos sociales, beneficiando de forma directa a más de 4.200 personas con discapacidad intelectual o daño cerebral adquirido.

de arrendamiento por 28.400 m² y un incremento medio en las rentas de los contratos renovados del 21,4%. Por otro lado, la ocupación en 2018 se mantuvo en el 90%, nivel similar al del año anterior. Merece una mención especial el arrendamiento en su totalidad del edificio Castellana 77 y al 65% del nuevo desarrollo Oxseo, cuyas obras finalizaron en abril de 2018.

Por su parte, también ha sido un buen año para el desarrollo de turismo residencial ubicado al sur de Alicante, Las Colinas Golf & Country Club, que ha superado el récord histórico de EBITDA obtenido en 2017, de 12€m, para alcanzar los 13€m. Las Colinas se ha consolidado, desde su lanzamiento en 2010, como uno de los mejores desarrollos a nivel internacional por la calidad de sus instalaciones y el diseño de sus viviendas, tal y como lo acredita su posición 33 en el último Ranking Top 100 de Golf Resorts de Europa publicado por Golf World y los reconocimientos obtenidos en la edición 2018

de los World Travel Awards y los International Property Awards.

Quiero enfatizar el impulso de Gmp en 2018 en el ámbito de la Responsabilidad Social Corporativa mediante la constitución de un Comité de RSE presidido por el Director General Corporativo y del que también forman parte los máximos representantes de cada una de las áreas relevantes en esta materia. Entre las actuaciones concretas en este ámbito, destacan la firma del primer préstamo verde de una SOCIMI en España, la culminación del proceso de certificación WELL del edificio Castellana 81, al que ya me he referido con anterioridad, y la intensa labor de acción social desarrollada por la Fundación Gmp, que en 2018 celebró su décimo aniversario. Por lo que se refiere a la actividad de ésta, resaltar que dio apoyo a 49 organizaciones a través de 18 proyectos sociales, beneficiando de forma directa a más de 4.200 personas con discapacidad intelectual o daño cerebral adquirido.

Gmp afronta el futuro con optimismo. Las perspectivas de España para 2019 siguen siendo positivas, con estimaciones de crecimiento del PIB ligeramente por encima del 2%, y se prevé que el sector de oficinas continúe la senda de expansión. En este contexto, el Plan estratégico 2019 - 2023 apuesta por la diferenciación a través de un ambicioso programa de CAPEX en nuestro portfolio, la innovación y la transformación digital orientadas al desarrollo

de productos y servicios de valor añadido para nuestros clientes. Adicionalmente seguiremos invirtiendo selectivamente en nuevos edificios “value added” y en desarrollos en nuestra cartera de suelo, a la vez que rotaremos activos no estratégicos. En esta línea, a finales de 2018 iniciamos un nuevo desarrollo en uno de nuestros suelos de las Tablas, bautizado con el nombre de ARQBÓREA, cuyo fin de obra se ha previsto en 2020, y en el primer trimestre de 2019 hemos vendido dos inmuebles no estratégicos, Llano Castellano 51 y Trespaderne 29.

Finalizo con el sincero agradecimiento de todos los miembros que formamos el Consejo de Administración por su apoyo y confianza, así como con un especial reconocimiento al equipo humano de la Compañía, cuya profesionalidad e involucración construyen el día a día de Gmp que, en junio de 2019, celebrará su 40 aniversario.

Francisco Montoro Alemán

Presidente - Consejero Delegado

El Plan estratégico 2019 - 2023 apuesta por la diferenciación a través de un ambicioso programa de CAPEX, la innovación y la transformación digital orientadas al desarrollo de productos y servicios de valor añadido para nuestros clientes.
