



Madrid, 23 de abril de 2018

Gmp Property SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**GMP**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), pone en su conocimiento la siguiente información:

- (i) Informe de auditoría independiente de cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2017
- (ii) Cuentas anuales de la Sociedad e informe de gestión del ejercicio 2017
- (iii) Informe de auditoría independiente de cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017
- (iv) Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión del ejercicio 2017
- (v) Informe especial de procedimientos acordados sobre el informe de estructura organizativa y control interno de la información financiera

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, modificando aquellas secciones en las que ha sufrido cambios desde su publicación mediante Hecho Relevante el pasado 27 de abril de 2017.

La documentación anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad (www.grupogmp.com).

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

D. José Luis García de la Calle
Director General Corporativo

GMP Property Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2017 e Informe de
Gestión Consolidado, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

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

A los accionistas de GMP Property SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de GMP Property SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, 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 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 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio 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.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad Dominante y algunas de sus sociedades dependientes se encuentran regulados por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad que requieren la aplicación de juicios y estimaciones por parte de la Dirección, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Hemos obtenido de la Dirección de la Sociedad los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que las Notas 1.a, 3, 4.2.m, 9.2 y 19 de la memoria consolidada del ejercicio 2017 contiene los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (oficinas y plazas de aparcamiento, fundamentalmente) situados en la Comunidad de Madrid. De acuerdo con la NIC 40, las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del ejercicio y no son objeto de amortización. Al 31 de diciembre de 2017, la cartera de activos inmobiliarios registrada en el epígrafe Inversiones Inmobiliarias estaba valorada en un importe total de 1.966 millones de euros.

El Grupo periódicamente utiliza terceros ajenos al Grupo como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en los mercados en los cuales opera el Grupo y utilizan metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de inversiones inmobiliarias, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente. En particular, aquellos mediante los cuales los administradores supervisan y aprueban la contratación y el trabajo realizado por los expertos contratados para este fin, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por la entidad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

* analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo,

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

- * los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- * tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- * valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida "exit yield").

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

* sobre una muestra de activos elegida en base selectiva, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad del Grupo. Asimismo, hemos realizado procedimientos analíticos sustantivos analizando aquellos cuya variación implicase alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios,

* hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios,

Adicionalmente hemos revisado que las Notas 4.2.d y 7 de la memoria consolidada del ejercicio 2017 contienen los desgloses relativos a estos aspectos.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, 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 y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2017 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 empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

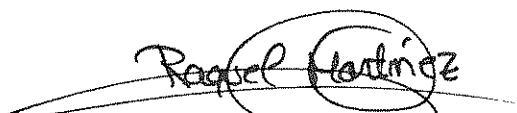
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

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.

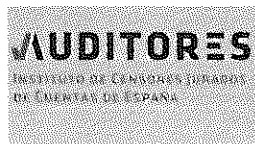
Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error 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.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas 7 y 8 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692


Raquel Martínez-Armendáriz
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20755

16 de abril de 2018



DELOITTE, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/08005
COPIA

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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.

GMP Property SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017, elaboradas
conforme a las Normas
Internacionales de Información
Financiera adoptadas por la Unión
Europea (NIIF) e Informe de Gestión
Consolidado



GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible	Nota 5	2.020.226	1.820.373	FONDOS PROPIOS:	Nota 15	1.117.210	986.112
Inmovilizado material	Nota 6	214	180	Capital		1.114.404	987.480
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	25.977	25.179	Prima de emisión		9.409	9.409
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	Nota 9.3	1.966.229	1.772.740	Reservas de la sociedad dominante-		27.852	27.852
Activos financieros no corrientes-	Nota 9.1	5.626	1.704	Legal y estatutarias		886.491	784.966
Créditos a terceros		16.647	11.781	Otras reservas		1.882	1.882
Instrumentos de patrimonio		-	500	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		884.609	783.084
Derivados	Nota 10	-	263	Reservas en sociedades puesta en equivalencia		(16.787)	(80.645)
Otros activos financieros		2.806	-	Reservas de revalorización	Nota 6	7.514	6.267
Activos por impuesto diferido	Nota 19.5	13.841	11.018	Otras aportaciones de socios		66.439	66.439
		5.533	8.789	Pérdidas y ganancias atribuidas a la Sociedad Dominante		133.518	173.192
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR:	Nota 10	2.806	(1.368)
				Operaciones de cobertura		2.806	(1.368)
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta				Provisiones no corrientes	Nota 16.1	955.078	955.698
Existencias	Nota 11	-	41.360	Deudas financieras no corrientes-		1.872	983
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	Nota 12	24.658	29.869	Deudas con entidades de crédito	Nota 17.1	877.598	872.298
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 13	17.476	12.426	Derivados	Nota 10	835.326	860.446
Deudores varios		4.926	3.905	Otros pasivos financieros	Nota 17.1	-	1.368
Personal		220	253	Proveedores de inmovilizado a largo plazo	Nota 18	13.472	10.484
Créditos a las Administraciones Públicas	Nota 19.1	17	-	Pasivos por impuesto diferido	Nota 19.6	28.800	-
Activos financieros corrientes-	Nota 9.1	12.313	8.268			75.608	82.417
Inversiones financieras en empresas del Grupo a corto plazo		5.534	20.530	PASIVO CORRIENTE:			
Créditos a empresas		-	500	Deudas financieras corrientes-		66.151	36.446
Valores representativos de deuda		-	26	Deudas con entidades de crédito	Nota 17.1	37.225	1.952
Otros activos financieros		5.004	20.001	Proveedores de inmovilizado	Nota 18	30.414	418
Periodificaciones a corto plazo		530	3	Otros pasivos financieros	Nota 17.1	6.717	1.434
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 14	3.676	3.576	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 18	94	100
		66.869	50.122	Proveedores		28.926	30.382
TOTAL ACTIVO		2.138.439	1.978.256	Otros acreedores		17.016	16.358
				Deudas con las Administraciones Públicas		1.351	1.245
				Anticipos de clientes		4.778	3.887
				Periodificaciones a corto plazo	Nota 19.1	5.781	8.892
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		-	4.112
						2.138.439	1.978.256

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2017.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 20.1	98.781	80.219
Ventas		98.781	80.219
Variación de existencias de terrenos, promociones en curso y edificios terminados	Nota 20.3	(6.100)	(3.598)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		90	90
Aprovisionamientos	Nota 20.3	(5.278)	(2.958)
Otros ingresos de explotación-	Nota 20.2	15.833	14.988
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		15.833	14.988
Gastos de personal-	Nota 20.4	(8.310)	(7.963)
Sueldos, salarios y asimilados		(6.230)	(6.627)
Cargas sociales		(1.191)	(1.009)
Provisiones		(889)	(327)
Otros gastos de explotación-	Nota 20.5	(30.107)	(28.283)
Servicios exteriores		(21.170)	(19.631)
Tributos		(8.184)	(7.836)
Pérdidas por deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	41
Otros gastos de gestión corriente		(753)	(857)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	(1.171)	(1.151)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Nota 20.6	890	1.161
Deterioros y pérdidas		890	1.161
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		64.628	52.505
Ingresos financieros-	Nota 20.7	146	1.014
De valores negociables y otros instrumentos financieros		146	1.014
Gastos financieros-	Nota 20.7	(19.774)	(75.699)
Por deudas con terceros		(19.774)	(75.699)
Variación del valor razonable-		88.292	195.944
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 7	88.292	195.944
Diferencias de cambio		(3)	(1)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-		-	25
Deterioros y pérdidas		-	25
RESULTADO FINANCIERO		68.661	121.283
Resultado de entidades consolidadas por el método de puesta en equivalencia	Nota 20.8	(410)	(32)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		132.879	173.756
Impuesto sobre Beneficios	Nota 19.4	639	(564)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		133.518	173.192
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		133.518	173.192
Beneficio por acción (€/acción):	Nota 15.8		
Básico		6,98	16,21
Diluido		6,98	16,21

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada correspondiente al ejercicio 2017.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO
(Miles de Euros)

	2017	2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	133.518	173.192
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	1.909	493
Por revalorización de inmovilizado material (Nota 6)	1.247	823
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	3.156	1.316
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 20.7)	2.265	62.879
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2.265	62.879
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	138.939	237.387

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio 2017.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Miles de euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Dominante	Reserva Global	Reservas Puesta en Equivalencia	Reservas de Revalorización	Resultado del Ejercicio	Ajustes por Cambios de Valor	Otras Aportaciones de Socios	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	9.409	27.852	695.574	(102.721)	-	5.444	110.630	(64.740)	-	681.448
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	823	173.192	63.372	-	237.387
Distribución de resultado 2015	-	-	88.554	22.076	-	-	(110.630)	-	-	-
Otras operaciones del patrimonio neto:										
- Aportaciones de Socios	-	-	838	-	-	-	-	-	66.439	67.277
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	9.409	27.852	784.966	(80.645)	-	6.267	173.192	(1.368)	66.439	986.112
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	1.247	133.518	4.174	-	138.939
Distribución de resultado 2016	-	-	129.745	43.479	(32)	-	(173.192)	-	-	-
Otras operaciones del patrimonio neto:										
- Disolución de Oclópolis S.L.U. y Espai Campanar, S.L.U. (Nota 2.9)	-	-	(20.379)	20.379	-	-	-	-	-	-
- Distribución de dividendos (Notas 1 y 3)	-	-	(7.841)	-	-	-	-	-	-	(7.841)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	9.409	27.852	886.491	(16.787)	(32)	7.514	133.518	2.806	66.439	1.117.210

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2017.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		46.820	29.430
Resultado del ejercicio antes de impuestos		133.518	173.756
Ajustes al resultado-		(68.110)	(121.261)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	1.171	1.151
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 20.6	(890)	(1.161)
Ingresos financieros	Nota 20.7	(146)	(1.014)
Gastos financieros	Nota 20.7	19.774	75.699
Diferencias de cambio		3	1
Resultado por enajenaciones y otros	Nota 11	(140)	-
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	Nota 7	(88.292)	(195.944)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		-	(25)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	Nota 20.8	410	32
Cambios en el capital corriente-		(1.181)	12.572
Existencias	Nota 20.3	6.100	3.598
Deudores y otras cuentas a cobrar		(8.103)	319
Acreedores y otras cuentas a pagar		6.200	8.284
Otros activos y pasivos corrientes		(5.378)	371
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(17.407)	(35.637)
Pagos de intereses		(17.553)	(35.750)
Cobros de intereses		146	113
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(24.888)	(7.900)
Pagos por inversiones-		(77.238)	(48.740)
Inmovilizado intangible	Nota 5	(78)	(13)
Inmovilizado material	Nota 6	(763)	(132)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(76.397)	(36.402)
Otros activos financieros			(12.193)
Cobros por desinversiones-		52.350	40.840
Inversiones inmobiliarias	Nota 11	37.350	20.062
Otros activos financieros		15.000	20.778
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(5.182)	(27.071)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		(5.182)	(27.071)
Emisión-			
Deudas con entidades de crédito	Nota 17.1	2.659	731.233
Emisión de instrumentos de patrimonio		(7.841)	-
Otras aportaciones de socios	Nota 15.6	-	67.277
Devolución y amortización de-			
Deudas con entidades de crédito	Nota 17.1	-	(777.477)
Otros pasivos financieros no corrientes		-	(48.104)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(3)	(1)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		16.747	(5.542)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		50.122	55.664
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		66.869	50.122

Las Notas 1 a 23 descritas en la Memoria consolidada adjunta y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2017.

GMP Property SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017

1. Naturaleza y actividad del Grupo

a) Actividad de las Sociedades del Grupo

GMP Property SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) fue constituida, con carácter indefinido, el 23 de abril de 1974 y tiene su domicilio social en la calle Luchana, número 23 de Madrid. Con fecha 30 de mayo de 1999 se acordó un cambio de denominación social, que pasó de Monthisa Parque, S.A. a Grupo Monthisa Parque, S.A. y, posteriormente, con fecha 21 de enero de 2000, pasó a denominarse GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. Con fecha 30 de septiembre de 2014 la Sociedad Dominante pasó a denominarse, GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., tras su conversión al Régimen Fiscal SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria) de aplicación a partir del 1 de enero de 2014. Con fecha 16 de marzo de 2015 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó el cambio de denominación social para denominarse GMP Property SOCIMI, S.A., inscrito en el registro mercantil con fecha 22 de abril de 2015.

La Sociedad Dominante tiene por objeto, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs. Estas entidades no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades, las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere el apartado b) anterior.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Institución Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente a lo anterior, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto su renta represente menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad Dominante en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas indirectamente por la Sociedad Dominante a través de su participación en otras sociedades con objeto idéntico, análogo o similar.

En cualquier caso, quedan excluidas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad Dominante.

GMP Property SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo"), tiene como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, centros y locales comerciales, naves industriales y centros logísticos, mayoritariamente, invirtiendo en menor medida en otros activos en renta.

Con fecha 29 de julio de 2016, la Sociedad Dominante comenzó su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) mediante la colocación de las 19.124.270 acciones representativas de su capital social, a un precio de referencia por acción de 42 euros.

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante del Grupo y algunas de sus sociedades dependientes que son Inmoaccess, S.L.U., Engage Inversiones 2014, S.L.U., Renta Apartamentos, S.L.U. y Renta Gestión Fuencarral, S.L.U., se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por la SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

- c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

1. Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
2. Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
3. Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.
4. El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondría que la SOCIMI pasará a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Tal y como se indica en la Nota 15.1 la Sociedad Dominante comenzó a cotizar en el MAB con fecha 29 de julio de 2016, dando cumplimiento a todos los requisitos pendientes de la normativa vigente en cuanto al régimen SOCIMI.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo registra en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del balance de situación consolidado adjunto, el importe correspondiente a las bases imponibles negativas pendientes de compensación de la Sociedad Dominante de los ejercicios anteriores a la inclusión en el régimen SOCIMI (22.131 y 35.155 miles de euros, respectivamente), al tipo impositivo vigente en el año en el que se pudiera producir su recuperación por importe de 5.533 y 8.789 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo registra en el epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" el efecto fiscal de las plusvalías anteriores a la incorporación al régimen SOCIMI, por importe de 75.608 y 82.417 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad Dominante, con fecha 22 de junio de 2017 en la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición por importe de 7.841 miles de euros, siendo satisfecho a los accionistas con fecha 3 de julio de 2017. Adicionalmente, la Sociedad Dominante presenta beneficios al final de su ejercicio, proponiendo como dividendos una parte del resultado obtenido (véase Nota 3).

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante presentaba un resultado negativo, por lo que no presentaba obligación de reparto de dividendos.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de las sociedades que lo componen, del ejercicio 2017, formuladas por sus Administradores correspondientes, se encuentran pendientes de aprobación por las respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos. Las cuentas anuales individuales y consolidadas de GMP Property SOCIMI, S.A. del ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2017.

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas respecto a la información de cuestiones medioambientales.

b) Fusiones por absorción con GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. en ejercicios anteriores

En el ejercicio 2005 se produjo la fusión por absorción de la sociedad Centro Empresarial Castellana Norte, S.L. y Centro de Actividades Empresariales Chamartín, S.L. por parte de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. Asimismo, con fecha 26 de febrero de 2007 los Administradores de las sociedades GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A., Atrio Parque Empresarial, S.L. (Sociedad Unipersonal), Edificio Génova 27, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Centro Empresarial Hermosilla 3, S.L. (Sociedad Unipersonal), aprobaron la fusión por absorción de las sociedades Atrio Parque Empresarial, S.L. (Sociedad Unipersonal), Edificio Génova 27, S.L. (Sociedad Unipersonal), y Centro Empresarial Hermosilla 3, S.L. (Sociedad Unipersonal), con efectos contables 1 de enero de 2007 por parte de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. Por último, con fechas 4 de junio y 19 de julio de 2012 los Administradores de las sociedades GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A., Cita Renta S.L. y Foresta Parque Empresarial S.L., aprobaron la fusión por absorción de las sociedades Cita Renta S.L. y Foresta Parque Empresarial S.L., con efectos contables 1 de enero de 2012 por parte de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A.

c) Escisiones mercantiles de ejercicios anteriores

En el ejercicio 2014, los Administradores de la Sociedad Dominante aprobaron una escisión mercantil regulada por la Ley 3/2009, de 3 de abril, con efectos contables 1 de enero de 2014, por la que los accionistas del Grupo escindieron las sociedades Edificio Hermosilla 11, S.L., Monteagro, S.A. y Colinas Náuticas, S.L. (esta última dependiente hasta la fecha de la escisión de la sociedad dependiente GMP Nueva Residencial, S.A.) y las aportan a la nueva sociedad, dependiente de los anteriores accionistas, Aurentia Invest, S.L. La escisión de estas sociedades supuso la reducción de las reservas en el Grupo por importe de 6.474 miles de euros. De esta forma, las sociedades que, hasta el ejercicio 2013 formaban parte del perímetro de consolidación del Grupo GMP, dejaron de formar parte del Grupo consolidado en el ejercicio 2014 (véase variaciones del perímetro en Nota 2.9).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en las cuentas anuales de los ejercicios 2005, 2007, 2012 y 2014 de la Sociedad

Dominante se incluye toda la información relativa a las operaciones de fusión y escisiones descritas en las Notas 1.b) y 1.c).

d) Entrada de un nuevo accionista en el Grupo en 2014

Con fecha 1 de octubre de 2014, con posterioridad a la escisión de las sociedades Edificio Hermosilla 11, S.L., Monteagro S.A. y Colinas Náutica, S.L., se formalizó la entrada en el accionariado del Grupo GMP de un nuevo inversor, Euro Cervantes SOCIMI, S.A., participada indirectamente al 100% por The Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd (en adelante "GIC"). Dicha entrada supone una participación del 32,9% y un compromiso de realizar aportaciones adicionales a las realizadas con motivo de la entrada en el accionariado, que a 31 de diciembre de 2015 suponían un importe de 88 millones de euros, con carácter complementario a la ampliación de capital suscrita en 2014, sin emisión de nuevas acciones. Dicho importe corresponde tanto a los créditos por venta de autocartera realizada en 2014 (19.933 miles de euros a valor actual, véanse Nota 15.6), como a aportaciones adicionales comprometidas (67.277 miles de euros, véase Nota 15.6). Dicha aportación fue realizada en el mes de junio de 2016, sin emisión de nuevas acciones.

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

2.1 Marco normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a las cuentas anuales del Grupo es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Bases de presentación e imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo GMP del ejercicio 2017 han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por GMP, Property SOCIMI, S.A. (la Sociedad Dominante) y por las restantes entidades integradas en el Grupo y han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en la reunión de su Consejo de Administración celebrada el 21 de marzo de 2018, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

En la Nota 4.2 se resumen los principios contables y criterios de valoración de carácter obligatorio más significativos aplicados y las alternativas que la normativa permite a este respecto, así como las normas e interpretaciones emitidas no vigentes a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2017 (Normas Internacionales de Información Financiera) difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa local), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea.

2.3 Principios contables aplicados

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, así como las alternativas que la normativa permite a este respecto y que se especifican en la Nota 4.2.

2.4 Estimaciones y juicios contables

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

En la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de los activos del Grupo (véanse Notas 4.2.c y 4.2.d). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2017 y 2016.
- La vida útil de los activos intangibles y materiales (véanse Notas 4.2.b y 4.2.c).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.2.g).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de deudores comerciales y otras partidas a cobrar (véase Nota 4.2.g).
- La evaluación de las provisiones y contingencias (véase Nota 4.2.o).
- La gestión de riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez y cumplimiento del régimen SOCIMI (véase Nota 9.2).
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (véase Nota 4.2.m).
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3 o como una adquisición de activos (véase Nota 2.9).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la normativa actual, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

2.5 Comparación de la información

Conforme a lo exigido en la normativa actual, la información contenida en esta Memoria consolidada referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2017.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea

significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes Notas de la memoria consolidada.

2.7 Cambios en criterios contables y corrección de errores

Durante el ejercicio 2017, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016. Tampoco se han corregido errores significativos en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

2.8 Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para todas aquellas sociedades sobre las que se tiene la capacidad para ejercer control efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación, decisión y poder dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad; y mediante la aplicación del método puesta en equivalencia, en los casos que procede, cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos, siendo la participación superior al 20%.

Con el objetivo de homogeneizar los principios y criterios contables de las sociedades del Grupo a los de la Sociedad Dominante se han realizado determinados ajustes de homogeneización, entre los que destacan la aplicación de los criterios de las Normas Internacionales de Información Financiera a todas las sociedades del Grupo y asociadas.

No ha sido necesario ningún ajuste de homogeneización temporal ya que la fecha de cierre de todas las sociedades del Grupo y asociadas es el 31 de diciembre de cada año.

Sociedades dependientes

Se consideran "Entidades dependientes" aquéllas sobre las que el Grupo tiene capacidad para ejercer control efectivo; capacidad que se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, de más del 50% o más de los derechos políticos de las entidades participadas o aún, siendo inferior o nulo este porcentaje, existen acuerdos con otros accionistas de las mismas que otorgan a la sociedad el control.

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.

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa, en su caso, a resultados en la fecha de adquisición. La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos reconocidos de la minoría. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere dichos intereses se imputa a la Sociedad Dominante, salvo que tengan la obligación de cubrir tal pérdida.

Adicionalmente, la participación de terceros en:

- El patrimonio de sus participadas, se presenta en el epígrafe "Intereses minoritarios" del estado de situación financiera consolidado, dentro del capítulo de patrimonio neto del Grupo.
- Los resultados del ejercicio, se presentan en los epígrafes "Resultado atribuido a intereses minoritarios" y "Resultado atribuido a intereses minoritarios de actividades ininterrumpidas" de la cuenta de resultados consolidada y en el estado de cambios en el patrimonio.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades dependientes, así como la información relacionada con las mismas.

Sociedades asociadas

Son entidades sobre las que el Grupo tiene capacidad para ejercer una influencia significativa y no son dependientes ni constituyen una participación en un negocio conjunto.

Las inversiones en las empresas asociadas se registran aplicando el "Método de 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 tengan 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 sometiéndolo anualmente al test de deterioro. 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 la cuenta de resultados del Grupo, en la línea "Resultado de entidades consolidadas por el método de puesta en equivalencia", 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.

Si, como consecuencia de las pérdidas en que haya incurrido una entidad asociada, su patrimonio contable fuese negativo, en el estado de situación financiera consolidado del Grupo figuraría con valor nulo; a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente.

En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades asociadas, así como la información relacionada con las mismas.

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global. Los resultados por operaciones entre empresas del grupo y empresas asociadas se han eliminado en el porcentaje de la participación que el Grupo posee en éstas últimas.

Homogeneización de partidas

Con objeto de presentar de forma homogénea las diferentes partidas que componen estas cuentas consolidadas se han aplicado criterios de homogeneización contable a las cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación.

Las cuentas anuales consolidadas se expresan en miles de euros.

2.9 Variaciones en el perímetro de consolidación

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación que han sido objeto de auditoría al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y la participación que GMP Property SOCIMI, S.A. poseía en las mismas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se muestran en Anexo I.

Las variaciones en el perímetro en los ejercicios 2017 y 2016 han sido las siguientes:

Ejercicio 2017

1. Salidas del perímetro de consolidación:

Con fecha 27 de noviembre de 2017, se aprueba por parte del Socio Único de Ociópolis S.L.U., GMP Property SOCIMI S.A., la disolución de la Sociedad, la plusvalía de la operación ascendió a 9 miles de euros, registrada en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2017 (véase Nota 20.6).

Con fecha 27 de noviembre de 2017, se aprueba por parte del Socio Único de Espai Campanar, S.L.U., GMP Property SOCIMI S.A., la disolución de la Sociedad, la plusvalía de la operación ascendió a 42 miles de euros, registrada en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2017 (véase Nota 20.6).

Ejercicio 2016

1. Salidas del perímetro de consolidación:

Con fecha 14 de septiembre de 2016 GMP Property SOCIMI, S.A., Administrador Único de las sociedades GMP Nueva Residencial, S.A. y Pinea Hills S.L.U. aprobó la fusión por absorción de ambas sociedades, con efectos contables 1 de enero de 2016.

2. Entradas en el perímetro de consolidación:

Con fecha 20 de junio de 2016 la sociedad del Grupo, Colinas Golf Residencial, S.L.U. adquirió el 100% de la participación de la sociedad mercantil Deoth Investments 2015, S.L.U., por un precio de 3 miles de euros. Posteriormente y con fecha 30 de junio de 2016 Deoth Investments 2015, S.L.U. cambió su denominación por Comunidad Naranjo, S.L.U.

Con fecha 11 de octubre de 2016, Colinas Golf Residencial, S.L.U. vendió la mitad de un terreno de su propiedad situado en Orihuela, Alicante, a la Sociedad Bernadagolf, S.L. y la mitad de sus participaciones en Comunidad Naranjo S.L.U. de tal manera que la Sociedad pierde su carácter de unipersonalidad. Adicionalmente, en esta misma fecha, se acordó una ampliación de capital no dineraria de Comunidad Naranjo, S.L. por importe de 3.470 miles de euros. Esta ampliación de capital se hace mediante la aportación del terreno anteriormente mencionado, quedando fijado el capital social de la Comunidad Naranjo S.L. en 3.473 miles de euros en 2016.

Esta operación ha supuesto el registro de una inversión contabilizada por el método de la puesta en equivalencia de 1.704 miles de euros en 2016 (véase Nota 9.3).

Adicionalmente, esta operación no ha generado ningún resultado más allá de la integración de la cuenta de pérdidas y ganancias desde el momento que se ha registrado la inversión por puesta en equivalencia.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2017 de la Sociedad Dominante formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Miles de Euros
A resultados de ejercicios anteriores	30.934
Dividendos	24.295
	55.229

Limitaciones relativas a la distribución de dividendos de la Sociedad Dominante

La Sociedad Dominante está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

La Sociedad Dominante, con fecha 22 de junio de 2017 en la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición por importe de 7.841 miles de euros, siendo satisfecho a los accionistas con fecha 3 de julio de 2017. Adicionalmente, la Sociedad Dominante presenta beneficios al final de su ejercicio, proponiendo como dividendos una parte del resultado obtenido, detallado en el epígrafe anterior, acorde al cumplimiento de las condiciones anteriores.

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante presentaba un resultado negativo, por lo que no presentaba obligación de reparto de dividendos.

4. Principales políticas contables

4.1 Adopción de nuevas normas e interpretaciones emitidas

Durante el ejercicio 2017 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2017

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 7: Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12: Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016	Modificaciones menores a una serie de normas.	1 de enero de 2017

(1) La fecha de entrada en vigor de esta norma era a partir de 1 de julio 2014.

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados, haya dejado de aplicarse.

Normas e Interpretaciones emitidas no vigentes

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2017, 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:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31)	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros: (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39.	1 de enero de 2018
Clarificaciones a la NIIF 15	Identificación de las obligaciones de desempeño, de principal versus agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a las reglas de transición.	1 de enero de 2018
NIIF 16: Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
NIIF 17: Seguros	Norma prevista para las entidades aseguradoras y otras entidades que presten servicios de seguros	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 2: Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en enero de 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación de NIIF 4: Contratos de seguros	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar NIIF 9 o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Modificación de NIIF 40: Reclasificación de inversiones inmobiliarias	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
IFRIC 22 - Transacciones y anticipos en moneda extranjera	Establece la fecha de la transacción, a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018
IFRIC 23 - Interpretación sobre tratamiento impuesto sobre la renta	Se aplica a la determinación de la ganancia o pérdida fiscal, bases tributarias, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas de impuestos, cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos según la NIC 12	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos	Sin fecha definida

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas que entran en vigor en 2018 podría tener en las cuentas anuales una vez entren en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos.

Asimismo, en relación con NIIF 16, que modifica la norma de arrendamientos, en la medida que la contabilidad del arrendador no experimenta cambios relevantes, la Sociedad Dominante no estima impactos significativos en sus cuentas anuales consolidadas.

4.2 Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, han sido las siguientes:

a) Combinaciones de negocio y Fondo de Comercio

La fecha de incorporación al perímetro de consolidación es aquella en la que se produce el control efectivo que normalmente coincide con la fecha de adquisición.

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Los activos y pasivos de las sociedades y subgrupos adquiridos se registran en el balance consolidado por su valor razonable afluendo los correspondientes impuestos diferidos. No obstante, de acuerdo con la normativa, la valoración citada, así como las asignaciones a las diferentes partidas de activos y pasivos realizadas inicialmente pueden ser revisadas dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición, siempre y cuando haya nuevos datos a considerar.

El Fondo de Comercio se reconoce por la diferencia positiva entre el coste de adquisición y el porcentaje de la dominante sobre el neto patrimonial de la sociedad dependiente, ajustado por la puesta a valor razonable de los activos y pasivos netos de impuestos, salvo que se reconozca igualmente la parte proporcional de los intereses minoritarios en dicho valor razonable.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de instrumentos financieros de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, no forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos conceptos se imputan directamente en la cuenta de resultados.

En el caso que la toma de control de una combinación de negocios se realice por etapas en más de una transacción (compras sucesivas), el Fondo de Comercio de cada una de ellas se trata de forma separada, reconociéndose en el resultado del ejercicio la puesta a valor razonable, a la fecha de la toma de control, correspondiente a las participaciones anteriores a dicha toma de control.

Una vez se ostenta el control de una participada, la diferencia entre el importe de cualquier compra adicional y el valor en libros de la participación, diferencia conocida como fondo de comercio, se lleva contra el patrimonio neto.

El Fondo de Comercio no se amortiza, sin embargo, se somete como mínimo en el cierre de cada ejercicio se analiza si existen indicios de deterioro de valor de dichas unidades generadoras de efectivo y, en caso de que las haya, se someterán a un test de deterioro con objeto de registrarlo al menor de su valor razonable, estimado en base a los flujos de caja esperados, o del coste de adquisición, disminuido en su caso por los deterioros experimentados en ejercicios precedentes.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo no tenía registrados fondos de comercio. Asimismo, las transacciones realizadas en ambos ejercicios se han realizado a los valores teórico-contables de las sociedades adquiridas, lo cuales reflejaban el valor razonable de las mismas de forma que no han surgido fondos de comercio por dichas transacciones.

b) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Un activo intangible se reconoce si y solo si es probable que genere beneficios futuros al Grupo y que su coste pueda ser valorado de forma fiable.

El Grupo amortiza sus bienes en la vida útil de los elementos de inmovilizado. El método lineal es el único aplicado:

	%
Derechos de uso	5
Otro inmovilizado	25 – 33

c) Inmovilizado material

Todos los elementos que constituyen el inmovilizado material se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo, de acuerdo con NIC 23. En caso de que la obra en curso se detenga, el Grupo deja de capitalizar gastos financieros hasta la reanudación de la misma.

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, las clases de activos registradas bajo los epígrafes terrenos, construcciones e instalaciones técnicas por el modelo revalorizado, los restantes elementos de inmovilizado material se valoran por el modelo del coste. Del mismo modo, y como parte integrante del inmovilizado material, se incluyen los inmuebles empleados por el Grupo para desarrollar su actividad (uso propio) en sintonía con NIC 16.

Los elementos valorados por el modelo revalorizado, se valoran posteriormente por su valor revalorizado, que es su valor razonable, en el momento de la revalorización, menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las mediciones de valor razonable se harán con suficiente regularidad por expertos independientes, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance.

La parte del inmueble destinado al uso propio del local sito en calle Luchana 23 de Madrid se ha valorado por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración 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). Dichos estándares se detallan en la norma de inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.2.d).

La frecuencia de las valoraciones depende de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de inmovilizado material que se estén revalorizando. Cuando el valor razonable del activo revalorizado difiera significativamente de su importe en libros, es necesaria una nueva valoración.

Si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revalorización, este aumento se reconoce directamente en otro resultado global y acumulado en el patrimonio neto, bajo el encabezamiento de la reserva de revalorización. Sin embargo, el incremento se reconoce en el resultado del ejercicio en la medida en que suponga una reversión de una disminución por devaluación del mismo activo, que fue reconocida previamente en resultados.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revalorización, tal disminución se reconoce en el resultado del ejercicio. Sin embargo, la disminución se reconoce en otro resultado global, en la medida en que exista saldo acreedor en la reserva de revalorización en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado global reduce el importe acumulado en el patrimonio neto con el encabezamiento de la reserva de revalorización.

La reserva de revalorización de un elemento del inmovilizado material incluida en el patrimonio neto se transfiere directamente a la cuenta de reservas por ganancias acumuladas, cuando se da de baja en cuentas al activo.

Las clases de activo sujetos al modelo del coste se valoran posteriormente por su coste menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor

El Grupo amortiza el inmovilizado material valorado por el método del coste siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes según los siguientes porcentajes:

	%
Construcciones	2 – 4
Instalaciones técnicas	10
Mobiliario y equipo	3

d) Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias son inmuebles, incluidos aquellos en curso o en desarrollo para uso futuro como inversión inmobiliaria, que se mantienen total o parcialmente para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos del Grupo o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Todos los activos clasificados como inversiones inmobiliarias se encuentran en explotación con diversos inquilinos o en procesos de remodelación y acondicionamiento para la explotación futura. El objeto de estos inmuebles es su arrendamiento a terceros.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual. Corresponden a los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de periodo en que se producen. Dichos resultados no se

incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con las operaciones ordinarias.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe "Resultado por variación del valor del mercado de los activos" del estado la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En aquellos casos en que no se pueda identificar el valor razonable del activo sustituido, éste se registrara incrementando el valor razonable del inmueble, y posteriormente se reevalúa de forma periódica tomando como referencia las valoraciones realizadas por externos independientes.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

En este sentido, las valoraciones realizadas por expertos independientes han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración 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). La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de los inmuebles arrendados de la Sociedad ha sido fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados igualmente por descuento de flujos de caja en base a las rentas netas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores. En cuanto a los suelos incluidos en este epígrafe se ha realizado un método residual dinámico, descontando los costes pendientes de ejecutar y los ingresos futuros a una tasa de descuento considerada de mercado en atención a la situación urbanística de cada activo.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre, calculado en función de las valoraciones realizadas por Cushman & Wakefield en 2017 y Savills en 2016, valorador independiente contratado por el Grupo, incluidos los activos clasificados en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta", asciende a 1.966.229 miles de euros (1.772.740 miles de euros, más el importe registrado en no corrientes mantenidos para la venta 41.360 miles de euros en 2016) (véase Nota 7 y 11).

e) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo carece de contratos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo – contabilidad arrendador

Cuando el Grupo actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se imputan a la cuenta de resultados en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se trata como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

f) Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que el Grupo:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tiene en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor de realización, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspasa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como aquellos asociados con su financiación, siempre y cuando la duración de la obra sea superior al año y los gastos financieros estén específicamente identificados para la obra en desarrollo. En caso de que la obra en curso se detenga, el Grupo deja de capitalizar gastos financieros hasta la reanudación de la misma.

El coste de los terrenos y solares y las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

Sin embargo, en caso de que el Grupo concluya que no es posible obtener beneficios o rendimientos económicos futuros sobre sus existencias, se dan de baja de los estados financieros consolidados reconociendo en el resultado del ejercicio la pérdida correspondiente, no siendo esta pérdida reversible.

El valor en libros de las existencias de la sociedad del grupo GMP Nueva Residencial, S.A., se ha corregido al 31 de diciembre de 2017, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor razonable asignado por el experto independiente en su valoración (véase Nota 12).

En este sentido, las valoraciones realizadas por expertos independientes en el ejercicio 2017 han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración 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).

g) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio desarrolladas en la NIC 32 "Instrumentos financieros: Presentación".

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte a una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

A efectos de su valoración, los instrumentos financieros se clasifican en las categorías de activos y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, separando aquellos designados inicialmente de aquellos mantenidos para negociar, préstamos y cuentas a cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta y pasivos financieros a coste amortizado. La clasificación en las categorías anteriores se efectúa atendiendo a las características del instrumento y a las intenciones del Grupo en el momento de su reconocimiento inicial.

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera consolidado cuando se lleva a cabo su adquisición, registrándose inicialmente a su valor razonable. Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos y cuentas por cobrar: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de entregas de efectivo o del suministro de bienes o la prestación de servicios cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
2. Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento.
3. Activos financieros mantenidos para la venta (otros activos financieros): se incluyen los instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores y se valoran al coste de adquisición al no poder determinarse con fiabilidad el valor razonable de las participaciones.
4. Fianzas entregadas: corresponden, principalmente, a los importes desembolsados por el Grupo para el desarrollo de su actividad. Figuran registradas por los importes pagados que no difieren, significativamente, de su valor razonable.

Los préstamos y partidas a cobrar se registran inicialmente por el valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles y posteriormente, se valoran por su coste amortizado. El Grupo tiene constituidas provisiones para hacer frente a los riesgos de incobrabilidad. Estas provisiones están calculadas atendiendo a la probabilidad de recuperación de la deuda en función de su antigüedad y de la solvencia del deudor. Al 31 de diciembre de 2017 el valor razonable de estos activos, no difiere significativamente del valor por el que figuran registrados en el estado de situación financiera consolidado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se pone de manifiesto, el reconocimiento de este deterioro se registra en la cuenta de resultados consolidada.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en

las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

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, se valoran al coste amortizado. Los gastos financieros se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados consolidada utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del pasivo en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.
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.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el Patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y tras la entrada de Euro Cervantes SOCIMI, S.A en el accionariado en el ejercicio 2014, la Sociedad Dominante no mantiene acciones propias. Con fecha 5 de agosto de 2014, como consecuencia de la escisión mercantil de las sociedades Edificio Hermosilla 11, S.L y Monteagro, S.A a favor de la sociedad Aurentia Invest, S.L. se produjo una reducción de capital en la que se amortizaron 8.943 acciones propias. Posteriormente, con fecha 1 de octubre de 2014, la sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A procedió a la adquisición de las 187.923 acciones propias restantes por un importe de 61.507 miles de euros, de los que quedaron pendiente de cobro 40.778 miles de euros registrados en el epígrafe "Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo – créditos concedidos" conforme al método del coste amortizado (véase Nota 21.1), cuyo calendario de desembolso estaba previsto en 2016 y 2017. En el mes de agosto de 2015, Euro Cervantes SOCIMI, S.A., desembolsó de forma anticipada 20.000 miles de euros, quedando pendiente de cobro 20.778 miles de euros, cuyo valor actual al 31 de diciembre de 2015 ascendía a 19.933 miles de euros. Con fecha 21 de junio de 2016 Euro Cervantes SOCIMI, S.A. satisface el importe pendiente de cobro registrándose el efecto de la actualización financiera por importe de 845 miles de euros en el epígrafe de Ingresos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del 2016.

Instrumentos financieros derivados

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Las actividades que realiza el

Grupo la exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés (Swaps).

Los derivados se reconocen en balance por su valor de mercado como otros activos o pasivos financieros.

El valor de mercado, también llamado valor razonable de acuerdo con la NIIF 13, es el importe neto que el Grupo tendría que pagar o recibir en el caso de que se cancelara el derivado en la fecha de valoración, y equivale a la diferencia entre el valor actual de los cobros y de los pagos futuros acordados entre el Grupo y las entidades financieras de acuerdo con el derivado contratado.

En la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se incluye el riesgo de crédito o impago, el riesgo de liquidez y cualquier otro que dos partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua tendrían en cuenta para establecer el importe de liquidación de un pasivo.

Para que estos instrumentos financieros derivados puedan calificar como de cobertura contable de acuerdo con la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición", deben ser designados inicialmente como tales, documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el Grupo debe verificar inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida, y como mínimo en cada cierre contable, que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80% al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca el vencimiento o cancelación de la operación cubierta. Cuando se cancela o vence la operación cubierta, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

Los derivados no son considerados contablemente de cobertura si no superan el test de efectividad, el cual exige que los cambios de valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta, directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensen con los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento derivado de cobertura. Cuando esto no ocurre los cambios de valor de los instrumentos catalogados como no cobertura se imputan a la cuenta de resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2017 la totalidad de los instrumentos han sido designados como de cobertura contable.

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la Nota 4.2.h) siguiente.

h) 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:

- 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.
- 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.

- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se calcula actualizando las liquidaciones futuras entre el tipo fijo y el variable, según los tipos de interés implícitos de mercado, obtenidos a partir de las curvas de tipos "swap" a largo plazo. Se utiliza la volatilidad implícita para el cálculo mediante fórmulas de valoración de opciones, de los valores razonables de límites superiores e inferiores ("caps" y "floors").

Asimismo, en la valoración de los instrumentos financieros derivados, ha de eliminarse eficazmente el riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura y tiene que haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura eficaz. Adicionalmente, con la adopción de la NIIF 13, el riesgo inherente requiere incluir en la valoración de los derivados, el riesgo de crédito de las partes que participan en el contrato, tanto el riesgo propio como de la contraparte. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio del Grupo.

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.
- 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).

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 valorados a valor razonable son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Valor 31/12/2017	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos/Pasivos financieros contabilizados a valor razonable	2.806	-	2.806	-
Derivados – valor neto (Nota 10)	2.806	-	2.806	-

	Miles de Euros			
	Valor 31/12/2016	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos/Pasivos financieros contabilizados a valor razonable	(1.368)	-	(1.368)	-
Derivados – valor neto (Nota 10)	(1.368)	-	(1.368)	-

i) Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se recuperan fundamentalmente a través de su venta, en lugar de su uso continuado.

Un activo se clasificará como activos no corrientes mantenidos para la venta cuando, la Dirección del Grupo esté comprometida con un plan para vender dicho activo, la venta se considere altamente probable y se haya iniciado de forma activa un programa para encontrar un comprador y completar dicho plan. Además, la venta del activo se negocia activamente a un precio razonable, en relación

con su valor razonable actual. Asimismo, se espera que la venta finalice dentro del año siguiente a la fecha de clasificación. Asimismo, se clasificarán los pasivos directamente asociados a los activos mantenidos para la venta que vayan a ser transferidos en la operación. Cualquier pasivo que se retenga por parte del vendedor no formará parte de los pasivos a clasificar como mantenidos para la venta.

Valoración inicial

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valorarán por el menor de los dos importes siguientes: su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta.

Adicionalmente, se determinará el deterioro del valor en el momento de su clasificación como activo no corriente mantenido para la venta y se registrará, si procede, una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Valoración posterior

Mientras un activo se clasifique como no corriente mantenido para la venta, no se amortizará, debiendo dotarse las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del balance que corresponda a su naturaleza y se valorará por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su calificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando proceda registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

j) Resultado por acción

A los efectos de la NIC 33, el resultado básico por acción se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo. Por su parte, el resultado por acción diluido se calcula como el cociente entre el resultado neto del período atribuible a los accionistas ordinarios ajustados por el efecto atribuible a las acciones ordinarias potenciales con efecto dilutivo y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período, ajustado por el promedio ponderado de las acciones ordinarias que serían emitidas si se convirtieran todas las acciones ordinarias potenciales en acciones ordinarias de la Sociedad Dominante. A estos efectos se considera que la conversión tiene lugar al comienzo del período o en el momento de la emisión de las acciones ordinarias potenciales, si éstas se hubiesen puesto en circulación durante el propio período.

Habida cuenta que el ámbito de aplicación de la NIC 33 es estados financieros consolidados cuya sociedad controladora cumpla uno de los siguientes requisitos:

- Acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales negociadas en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado no organizado, incluyendo los mercados locales y regionales), o

- Acciones que se registren, o estén en proceso de registrar, sus estados financieros en una comisión de valores u otra organización reguladora, con el fin de emitir algún tipo de instrumento en un mercado público.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que a 31 de diciembre de 2017 y 2016 el resultado básico por acción coincide con el diluido por no darse estas circunstancias. El Grupo decide dar esta información de forma voluntaria.

k) Segmentos

En el Grupo GMP las actividades desarrolladas por las sociedades que lo integran constituyen un único segmento de negocio ya que, por un lado, la gestión y los procesos internos de reporting para la toma de decisiones son comunes y, por otro lado, la actividad desarrollada y el área geográfica (España) donde se desarrolla la actividad a fecha actual es común para todas las Sociedades del Grupo.

l) Efectivos y otros medios líquidos equivalentes

El Grupo clasifica en este epígrafe el efectivo y aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en efectivo, siendo el plazo de la inversión inferior a tres meses, y que no están sujetos a un riesgo relevante de cambios en su valor. Los intereses asociados a estas operaciones se registran como ingresos a medida que se devengan, y aquéllos que al cierre del ejercicio están pendientes de vencimiento se incluyen en el estado de situación financiera consolidado incrementando el saldo de este epígrafe.

m) Impuesto sobre Beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por Impuesto sobre Beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que cada sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes 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 fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria 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 imponibles, salvo para aquellas en las que la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial del fondo de comercio cuya amortización no es deducible a efectos fiscales o del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en operaciones que no afecten ni al resultado fiscal ni al resultado contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales para poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas, diferencias temporarias y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las sociedades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura.

Régimen SOCIMI - GMP Property SOCIMI, S.A., Inmoaccess, S.L.U., Engage Inversiones 2014, S.L.U., Renta Apartamentos, S.L.U. y Renta Gestión Fuencarral, S.L.U.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos (véase Nota 1.a). Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos.

Para aquellos activos adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen SOCIMI, la plusvalía que se obtenga por la venta se distribuirá linealmente (salvo prueba en contrario) durante los ejercicios en que el activo haya permanecido en propiedad de la SOCIMI. La plusvalía correspondiente a los ejercicios previos a la incorporación al régimen SOCIMI estará sujeta a una tributación al tipo general mientras que para el resto de ejercicios el tipo será del 0%.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, el Grupo tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

n) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal de las sociedades que forman el Grupo es la adquisición y arrendamiento de inmuebles. Los ingresos ordinarios del Grupo provienen del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos del Grupo son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se refacturan a los arrendatarios se presentan como otros ingresos de explotación.

El reconocimiento de los ingresos por ventas inmobiliarias se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, el Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida que, generalmente, coincide con la fecha de escrituración.

Los ingresos por venta de terrenos y solares se reconocen en el momento de transferencia de los riesgos y beneficios al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y, los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

o) Provisiones y contingencias

El Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas diferencia entre:

1. 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.
2. 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 del Grupo.

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 del 50%. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las Notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos. El Grupo entiende que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

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.

Los asesores legales del Grupo así como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

p) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crean expectativas válidas en terceros. En las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se han registrado provisiones significativas por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

q) 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.

r) Estados de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

s) Clasificación de los activos y pasivos en corrientes y no corrientes

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación consolidado en los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de Euros		
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Saldo Final
Coste-			
Otro inmovilizado	1.146	78	1.224
Total coste	1.146	78	1.224
Amortización acumulada-			
Otro inmovilizado	(966)	(44)	(1.010)
Total amortización acumulada	(966)	(44)	(1.010)
Valor neto	180	34	214

Ejercicio 2016

	Miles de Euros		
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Saldo Final
Coste-			
Otro inmovilizado	1.133	13	1.146
Total coste	1.133	13	1.146
Amortización acumulada-			
Otro inmovilizado	(900)	(66)	(966)
Total amortización acumulada	(900)	(66)	(966)
Valor neto	233	(53)	180

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de los elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizado ascendía a 941 miles de euros (802 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

6. Inmovilizado material

El detalle de los movimientos habidos durante los ejercicios 2017 y 2016 en este epígrafe es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reversiones	Traspasos (Nota 12)	Saldo Final
Valor revalorizado-					
Terrenos	10.821	-	-	(889)	9.932
Construcciones	22.210	109	-	-	22.319
Instalaciones	2.301	88	-	30	2.419
Coste-					
Maquinaria	136	79	-	-	215
Otras instalac., utillaje y mobiliario	1.515	60	-	-	1.575
Equipos proceso información	558	254	-	-	812
Elementos de transporte	13				13
Inmovilizado en curso		173	(13)	(30)	130
Total coste	37.554	763	(13)	(889)	37.415
Amortización acumulada elementos a valor revalorizado-					
Amortización de construcciones	(4.846)	(740)	-	-	(5.586)
Amortización de instalaciones	(1.057)	(186)	-	-	(1.243)
Amortización acumulada elementos a coste-					
Amortización de maquinaria	(134)	(2)	-	-	(136)
Amortización de otras instalac., utillaje y mobiliario	(686)	(110)	-	-	(796)
Amortización de equipos proceso información	(471)	(87)	-	-	(558)
Amortización de elementos de transporte	(8)	(2)	-	-	(10)
Total amortización acumulada	(7.202)	(1.127)	-	-	(8.329)
Deterioros (Nota 20.6)	(11.440)	(121)	938	-	(10.623)
Ajuste por revalorización (Nota 15.5)	6.267	1.247	-	-	7.514
Valor neto	25.179	762	925	(889)	25.977

Ejercicio 2016

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reversiones	Saldo Final
Valor revalorizado-				
Terrenos	10.821	-	-	10.821
Construcciones	22.208	2	-	22.210
Instalaciones	2.237	64	-	2.301
Coste-				
Maquinaria	136	-	-	136
Otras instalac., utillaje y mobiliario	1.466	49	-	1.515
Equipos proceso información	541	17	-	558
Elementos de transporte	13	-	-	13
Total coste	37.422	132	-	37.554
Amortización acumulada elementos a valor revalorizado-				
Amortización de construcciones	(4.106)	(740)	-	(4.846)
Amortización de instalaciones	(877)	(180)	-	(1.057)
Amortización acumulada elementos a coste-				
Amortización de maquinaria	(118)	(16)	-	(134)
Amortización de otras instalac., utillaje y mobiliario	(585)	(101)	-	(686)
Amortización de equipos proceso información	(425)	(46)	-	(471)
Amortización de elementos de transporte	(6)	(2)	-	(8)
Total amortización acumulada	(6.117)	(1.085)	-	(7.202)
Deterioros (Nota 20.6)	(12.601)	-	1.161	(11.440)
Ajuste por revalorización (Nota 15.5)	5.444	823	-	6.267
Valor neto	24.148	(130)	1.161	25.179

Dentro de los epígrafes de "Terrenos" y "Construcciones" se encuentra recogida la parte destinada a uso propio del edificio de la calle Luchana 23 (Madrid) donde se sitúan las oficinas de la Sociedad Dominante por importes brutos respectivos, sin considerar su revalorización, de 960 miles de euros en 2017 y 2016, con una amortización acumulada de 215 y 208 miles de euros, respectivamente.

El Grupo valora las clases de activos "Terrenos", "Construcciones" e "Instalaciones" a su valor razonable. Los restantes elementos que componen el inmovilizado material (maquinaria, otras instalaciones, utillaje y mobiliario, equipos procesos de información, y elementos de transporte) se valoran a valor de coste. Esto ha supuesto el registro de un importe acumulado de 7.514 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 (6.267 miles de euros en 2016) como reservas de revalorización dentro del patrimonio neto del Grupo (Nota 15.5).

Adicionalmente, dentro de los elementos a valor razonable se recoge el complejo turístico residencial que el Grupo finalizó en ejercicios anteriores con un campo de golf, un Beach Club y viviendas en Campoamor (Alicante). En el epígrafe "Terrenos" está registrado el valor del 9,57% del terreno sito en la Hacienda denominada "Las Colinas Golf II" (antigua finca "Lo Sastre"), en el término municipal de la Orihuela, con una superficie de 318,54 hectáreas. Sobre este terreno se construyó un campo de golf que es propiedad de una de las sociedades dependientes del Grupo, y adicionalmente, se encuentra el terreno sobre el que se ha desarrollado el Beach Club para el mismo complejo y la parcela hotelera, cuyo valor en libros asciende a 4.140 miles de euros sobre el que no existe ninguna hipoteca.

Cushman & Wakefield, expertos valoradores independientes, no vinculados al Grupo, ha realizado al 31 de diciembre de 2017 (Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. a 31 de diciembre 2016) una valoración del campo de golf, del restaurante y la tienda de la sociedad del grupo Colinas Green Golf, S.L., así como de la parcela hotelera y del Beach Club de la sociedad del grupo Campoamor Sun and Beach, S.L., todos ellos incluidos dentro del epígrafe de inmovilizado material, ascendiendo el valor razonable de los activos mencionados a 10.750, y 4.140 miles de euros (10.670, y 4.140 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) respectivamente. Asimismo, se ha valorado la superficie destinada a uso propio y localizado en Luchana 23 cuyo importe asociado al inmovilizado material es de 9.430 miles de euros (8.211 miles de euros a cierre del ejercicio 2016).

El deterioro acumulado a origen a 31 de diciembre de 2017 asciende a 10.623 miles de euros (11.440 miles de euros en 2016), produciendo una reversión neta de 817 miles de euros en el periodo y 7.514 miles de euros de incremento de valor por aplicación del valor revalorizado (6.267 miles de euros en 2016), en función de si el valor razonable es superior o inferior al valor neto contable a origen.

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han capitalizado gastos financieros, siendo el importe activado acumulado de ejercicios anteriores por este concepto de 1.157 miles de euros, respectivamente.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Todo el inmovilizado material propiedad del Grupo está afecto a la explotación y se encuentra en territorio nacional.

El importe de los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2017 asciende a 832 miles de euros (670 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.772.740
Adiciones del ejercicio	105.197
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	88.292
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.966.229

Ejercicio 2016

	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2015	1.596.816
Adiciones del ejercicio	36.402
Bajas del ejercicio	(15.062)
Traspasos a mantenidos para la venta (Nota 11)	(41.360)
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	195.944
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1.772.740

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su valor razonable. El importe del beneficio registrado en la cuenta de resultados consolidada por el incremento de la valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 asciende a 88.292 miles de euros (195.944 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Las altas registradas a durante el ejercicio 2017 se corresponden principalmente a la adquisición de la propiedad del inmueble situado en la calle Manuel Cortina número 2 de Madrid, activándose 73.080 miles de euros correspondientes al importe pagado por la compra más los gastos asociados a la operación, quedando pendiente de pago 28.800 miles de euros que ha de ser satisfecho por la Sociedad Dominante en el primer semestre de 2019 (véase Nota 18).

Adicionalmente, el resto de las adiciones corresponden a las obras de reforma integral realizadas en los edificios de Castellana 77 y Castellana 81 por importes respectivos de 5.794 y 6.209 miles de euros, cuya finalización se ha producido durante 2017, a excepción de una reforma parcial adicional en determinadas plantas de Castellana 81, así como a la construcción de un inmueble, que comenzó en el ejercicio 2016 y cuya finalización está prevista en el tercer cuatrimestre del ejercicio 2018, sobre un terreno propiedad de la Sociedad Dominante situado en las Tablas, por importe de 15.161 miles de euros, denominado Proyecto Oxseo.

Al 31 de diciembre de 2016 las altas se correspondían, principalmente, a las obras de reforma integral realizadas en los edificios de Castellana 77 y Castellana 81 por importes respectivos de 14.472 y 14.954 miles de euros, así como a la construcción del inmueble denominado Proyecto Oxseo, por importe de 1.635 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo mantenía inversiones en curso correspondientes a inmuebles que se encontraban en proceso de reforma integral por importe de 446.860 miles de euros. Durante el 2017, el Grupo mantiene principalmente en inversiones en curso correspondientes a un inmueble que se encuentran en proceso de construcción por un importe de 33.000 miles de euros, denominado Proyecto Oxseo (19.070 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Las bajas del ejercicio 2016 correspondían a la venta de un terreno situado en Valdebebas por un importe total de 15.080 miles de euros, generando una plusvalía de 18 miles de euros registrada en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016.

El valor en libros consolidados de las inversiones inmobiliarias clasificadas por tipo de activo son las siguientes:

Tipo de Activo	Miles de euros	
	2017	2016
Oficinas	1.866.320	1.685.211
Viviendas	5.049	5.045
Terrenos	94.860	82.484
Total	1.966.229	1.772.740

Dentro de las inversiones inmobiliarias se encuentran registrados tres terrenos en Las Rozas (Madrid), Valdebebas (Madrid) y Las Tablas (Madrid), edificios destinados al alquiler de oficinas en Madrid y viviendas destinadas a su arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existían inversiones inmobiliarias hipotecadas en garantía de préstamos en los siguientes inmuebles:

	31.12.17	31.12.16
Castellana 81	350.000	331.507
Luchana 23 (*)	55.070	56.163
Complejo Parque Norte	188.000	184.778
Edificios Iberia Mart I y II	183.000	180.173
Génova 27	115.000	111.782
Edificios c/ Hermosilla 3 y Ayala 8	166.000	163.516
Eloy Gonzalo, 10	73.500	69.157
Castellana, 77	155.000	115.353
Titán, 4	46.000	45.215
Trespaderne 29	36.000	38.699
Condesa de Venadito	68.000	60.838
Total	1.435.570	1.357.181

(*) Respecto a Luchana el importe en garantía asciende a 55 millones de euros de inversiones inmobiliarias más 9 millones de euros corresponden al uso propio que están clasificados como inmovilizado material.

El saldo dispuesto de los préstamos hipotecarios asciende al 31 de diciembre de 2017 a 676.932 miles de euros (674.273 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) (véase Nota 17).

Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo (segmento de negocio de patrimonio en renta) se clasifican como propiedades de inversión.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias de forma que, al cierre del ejercicio, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de propiedades de inversión a dicha fecha. Dicho valor razonable se determina anualmente tomando como referencia las valoraciones realizadas por expertos independientes.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos valoradores no vinculados al Grupo, al 31 de diciembre de 2017 (Cushman &

Wakefield) y al 31 de diciembre de 2016 (Savills) ascendía a 1.966.229 miles de euros y 1.772.740 miles de euros, respectivamente. Las valoraciones realizadas por expertos independientes han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración 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).

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de los inmuebles arrendados del Grupo fue principalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados igualmente por descuento de flujos de caja en base a las rentas netas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron consistentes con los utilizados en ejercicios anteriores. En cuanto a los suelos se ha realizado un residual dinámico, descontando los costes pendientes de ejecutar y los ingresos futuros a una tasa de descuento considerada de mercado en atención a la situación urbanística de cada activo.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

Los honorarios pagados por el Grupo a las sociedades de valoración por las valoraciones a 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Por servicios de valoración	148	248
	148	248

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias.

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los activos a valor razonable y la jerarquía en la que están clasificadas las inversiones inmobiliarias es como sigue:

Ejercicio 2017

	Miles de euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes	1.966.229	-	-	1.966.229
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Oficinas	1.866.320	-	-	1.866.320
Viviendas	5.049	-	-	5.049
Terrenos	94.860	-	-	94.860
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	1.966.229	-	-	1.966.229

Ejercicio 2016

	Miles de euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes	1.772.740	-	-	1.772.740
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Oficinas	1.685.211	-	-	1.685.211
Viviendas	5.045	-	-	5.045
Terrenos	82.484	-	-	82.484
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	1.772.740	-	-	1.772.740

Durante el ejercicio no se han producido traspasos de activos entre los diferentes niveles.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

2017	Rendimiento neto (Exit Yield)	Tasa de descuento
Oficinas (*)	5,09%	6%-13%
Terrenos	(**)	7%

2016	Rendimiento neto (Exit Yield)	Tasa de descuento
Oficinas (*)	4,77%	5%-10%
Terrenos	(**)	12%-25%

(*) No se han tenido en consideración los rendimientos de los inmuebles que se encuentran en rehabilitación, indicados anteriormente.

(**) El método usado para la valoración de los terrenos es el método residual dinámico, por ello no se indica la información relativa al rendimiento neto inicial.

El efecto de la variación de 100 puntos básico en las tasas de rentabilidad exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en el activo consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, con respecto a las inversiones inmobiliarias clasificadas como patrimonio (oficinas y centros comerciales), sería el siguiente:

	Miles de Euros	
	Activo	Resultado Neto Consolidado
Aumento de la tasa de rentabilidad en 100 puntos básicos	(235.635)	(235.635)
Disminución de la tasa de rentabilidad en 100 puntos básicos	380.900	380.900

Ingresos y gastos relacionados

Durante los ejercicios 2017 y 2016 los ingresos derivados de rentas sin repercusión provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 69.821 y 65.238 miles de euros, respectivamente, provenientes en su totalidad de los edificios arrendados (véase Nota 8). Los gastos de explotación (sin amortización) por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron en los ejercicios 2017 y 2016 a 32.320 y 32.094 miles de euros, respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no existía ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas. En relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación, en caso de venta de los edificios hipotecados correspondiente al nuevo contrato de financiación sindicado, el Grupo debería amortizar anticipadamente el Tramo A en un importe igual al 115% del valor hipotecario del edificio, siempre y cuando no se hubiera amortizado el total del Tramo A (véase Nota 17). Para los restantes contratos hipotecarios el Grupo debería amortizar el importe del préstamo sindicado asociado a los mismos (véase Nota 17).

8. Arrendamientos

Arrendamientos operativos - Arrendador

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 el Grupo tiene contratadas con los arrendatarios de edificios de oficinas las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC:

Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	2017	2016
Menos de un año	72.312	66.690
Entre uno y cinco años	184.822	166.239
Más de cinco años	78.924	61.322
Total	336.058	294.251

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo no tenía cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el ejercicio.

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que tiene el Grupo al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 correspondían a todos los edificios en alquiler incluidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta, siendo, los ingresos ordinarios de los activos arrendados los que se detallan a continuación:

Tipo de Activo	Miles de Euros	
	2017	2016
Oficinas	69.821	65.108
Centros Comerciales	-	130
Viviendas	110	109
Total	69.931	65.347

La ocupación media de los inmuebles destinados al arrendamiento durante los ejercicios 2017 y 2016 era la siguiente:

	% Ocupación Media	
	2017	2016
Oficinas	85,95	83,43

El Grupo no tiene suscritos contratos de arrendamiento operativo significativos en condición de arrendatario, siendo el importe de las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gasto en el ejercicio 2017 asciende a 346 miles de euros (258 miles de euros en 2016) (véase Nota 20.5).

9. Instrumentos financieros

9.1 Categorías y vencimientos de activos financieros

El saldo de las cuentas del epígrafe "Activos financieros no corrientes" y "Activos financieros corrientes" presentan la siguiente composición al cierre de los ejercicios 2017 y 2016:

	Miles de Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2017	2016	2017	2016
Valorados a coste amortizado:				
Créditos a terceros	-	500	-	-
Fianzas	8.238	9.003	-	-
Periodificación de carencias de rentas	5.603	2.015	-	-
Valores representativos de deuda	-	-	5.004	20.001
Valorados a coste:				
Otros activos financieros	-	263	530	3
Valorados a valor razonable:				
Derivados (Nota 10)	2.806	-	-	-
	16.647	11.781	5.534	20.004

a) Créditos a terceros

A 31 de diciembre de 2016, se registraban unos importes pendientes de cobro a largo plazo por una obra en el edificio Génova 27 cuyo importe ascendía a 302 miles de euros y una cuenta a cobrar a largo plazo por la venta de terrenos realizada por la sociedad del Grupo Colinas Golf Residencial, S.L. por importe 198 miles de euros. Durante el ejercicio 2017, han sido reclasificados al corto plazo, dado su vencimiento y devengan intereses de mercado.

b) Fianzas

Se incluyen principalmente el 90% de las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios que, de acuerdo con la normativa en vigor, el Grupo deposita en el Organismo Público correspondiente (IVIMA).

Los Administradores estiman que el valor en libros se aproxima a su valor razonable.

c) Periodificación de carencias de rentas de alquileres

Se incluye la periodificación de las rentas de alquileres de edificios de oficinas a largo plazo.

d) Valores representativos de deuda

El importe registrado en la partida "Valores representativos de deuda a corto plazo" al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde a imposiciones a plazo fijo realizadas con el exceso de tesorería. El vencimiento de estas inversiones es en el corto plazo y devenga intereses de mercado.

9.2 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la gestión mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo GMP en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a deudas por arrendamientos. La mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. Los importes se reflejan en el balance de situación resumido consolidado netos de deterioros, estimados por la Dirección de la Sociedad Dominante en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El Grupo utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados resumida consolidada.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota

10 se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros, en particular para la estimación de ajustes por riesgos de contraparte, del Grupo ha utilizado inputs de mercado de cotizaciones de CDSs cuando éstas estaban disponibles. De no ser así, y en particular para el caso del Grupo, el input se ha originado mediante la utilización de comparables de mercado, teniendo en cuenta país, sector y circunstancias de las compañías con las que se ha establecido la comparación.

Tanto estos inputs como todos los utilizados en el cálculo del valor razonable corresponden a Niveles 1 y 2 en la jerarquía del valor razonable establecida en la norma internacional de información financiera NIIF 13 'Medición del valor razonable'. El Grupo ha utilizado las curvas de tipo de interés Euribor a 1 mes, a 3 meses y a 1 año para el cálculo de las valoraciones de los derivados. Estas últimas se sitúan en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable neto de dichos derivados registrado en Patrimonio, a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, eran positivos en 2.806 miles de euros y negativos en 1.368 miles de euros, respectivamente.

El importe de las liquidaciones de flujos de efectivo nominales, previstas durante el plazo contractual de los derivados de cobertura, se presenta en la tabla adjunta agrupado por tramos temporales:

Miles de euros	Valor en libros 31 diciembre 2017	Flujos de efectivo esperados		
		< 2 años	Entre 2 y 5 años	> 5 años
Derivados de cobertura	2.806	(3.137)	4.753	1.190

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2017 y 2016) del valor de mercado de los derivados que han sido considerados como de cobertura contable y que, por tanto, registran sus variaciones de valor en el Patrimonio Neto. El Grupo considera como razonable una variación de mercado en el transcurso del 2017 de +0,2%, +0,5% y -0,1% (+0,2%, +0,5% y -0,1% para 2016):

Sensibilidad	Miles de Euros	
	2017	2016
+0,2% (incremento en la curva de tipos)	4.485	10.932
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	10.993	26.709
-0,1% (descenso en la curva de tipos)	(2.149)	(5.538)

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran aumentos de su valor razonable, ante movimientos de mercado de tipos a la baja ya que los tipos de interés futuros serían cercanos a los tipos fijados con los IRS, y por tanto, el Grupo estaría cubierto ante movimientos de tipos de interés a la baja. Ante movimientos de los tipos al alza, el valor razonable positivo de dichos derivados se vería aumentado.

Al haber sido designados como cobertura contable y ser altamente efectivos tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de valor de mercado de estos derivados se registraría en su totalidad en Patrimonio Neto, si se mantiene la efectividad actual.

Al 31 de diciembre de 2017 todos los derivados contratados por la Sociedad cumplen los requisitos para ser considerados coberturas contables de flujos de efectivo.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad, para el préstamo sindicado, ante cambios en el tipo de interés Euribor 3 meses (variaciones respecto al aplicado a 31 de diciembre de 2017) y su impacto en la Cuenta de Resultados, después de considerar los derivados:

Sensibilidad	Miles de Euros
+50Pb (Incremento Eur 3m)	(186)
+75Pb (Incremento Eur 3m)	(458)
+100Pb (Incremento Eur 3m)	(730)

Riesgo de liquidez

Este riesgo viene motivado por los desfases temporales entre las necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones en negocios, vencimiento de deudas, necesidades de circulante etc. y los orígenes de fondos provenientes de recursos generados por la actividad ordinaria del Grupo, financiación bancaria en sus distintas modalidades, operaciones en mercados de capitales y desinversiones.

El objetivo es mantener un equilibrio entre la flexibilidad, plazo y condiciones de las facilidades crediticias contratadas en función de las necesidades de fondos previstas a corto, medio y largo plazo. Los Administradores estiman que la sensibilidad al riesgo de liquidez no es relevante al 31 de diciembre de 2017.

Concurrentemente con la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad Dominante ha reestructurado su deuda financiera sindicada, así como los instrumentos financieros derivados de las coberturas asociadas (véanse Notas 10 y 17). Estas reestructuraciones han reducido el principal pendiente de pago y consecuentemente el coste total de servicio de la deuda (intereses y repagos de principal). Asimismo, se ha alargado el vencimiento de la deuda sindicada hasta 2023 (véase Nota 17). En opinión de los Administradores, esta mayor holgura en la generación de caja redundará en la mejora del cumplimiento de los compromisos financieros de la sociedad, y garantiza el normal desarrollo de la actividad en el futuro, de acuerdo a la evolución esperada del entorno del negocio.

Adicionalmente, el Grupo dispone de tesorería (véase Nota 14) e inversiones financieras a corto plazo (véase Nota 9.1) por importe de 71.873 miles de euros, así como unas disponibilidades de financiación al 31 de diciembre de 2017 de 30.000 miles de euros (véase Nota 17.1), cobertura suficiente para las actuales necesidades de liquidez del Grupo.

Asimismo, el grado medio de ocupación de los activos arrendados (85,95% sobre superficie en alquiler con un porcentaje muy elevado de rentas aseguradas en los próximos ejercicios) y la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres, permitirán la adecuada gestión del riesgo de liquidez.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Gestión del capital

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son los de mantener una estructura financiero-patrimonial óptima para reducir el coste de capital, salvaguardando a su vez la capacidad para continuar sus operaciones con una adecuada solidez de sus ratios de endeudamiento.

La estructura de capital se controla fundamentalmente a través del ratio de endeudamiento, calculado como patrimonio neto sobre el endeudamiento financiero neto entendido como:

- + Deuda neta:
 - Deuda bancaria a largo plazo.
 - Deuda bancaria a corto plazo.
 - Efectivo y otros activos financieros corrientes.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran razonable, con la situación del sector inmobiliario actual, el nivel de apalancamiento a 31 de diciembre de 2017 y que es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Deuda bruta bancaria	877.346	874.691
Deuda compra Manuel Cortina,2	28.800	-
Efectivo y equivalentes y Otros activos financieros	(71.873)	(70.123)
Derivados	(2.806)	1.368
Endeudamiento financiero neto	831.467	805.936
Patrimonio Neto	1.117.210	986.112
Total capital	1.948.677	1.792.048
Ratio de endeudamiento	42,67%	44,97%

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y algunas de sus sociedades dependientes que son Inmoaccess, S.L.U., Engage Inversiones 2014, S.L.U., Renta Apartamentos, S.L.U. y Renta Gestión Fuencarral, S.L.U. están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2016 finalizado el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Notas 1 y 3) devinieron en obligatorio. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas de gestión directa tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2017.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (véase Nota 1 y 3).

La Sociedad Dominante, con fecha 22 de junio de 2017 en la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición por importe de 7.841 miles de euros, siendo satisfecho a los accionistas con fecha 3 de julio de 2017 (véase Nota 1 y 3).

Adicionalmente, la Sociedad Dominante presenta beneficios al final de su ejercicio, proponiendo como dividendos una parte del resultado obtenido (véase Nota 3).

En el caso que el Grupo no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de la Sociedad no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs tal y como se indica en la Nota 1.

9.3 Participaciones puestas en equivalencia

Con fecha 20 de junio de 2016 la sociedad del Grupo, Colinas Golf Residencial, S.L.U. adquirió el 100% de la participación de la sociedad mercantil Deoth Investments 2015, S.L.U., por un precio de 3 miles de euros. Posteriormente y con fecha 30 de junio de 2016 Deoth Investments 2015, S.L.U. cambió su denominación por Comunidad Naranjo, S.L.U. Con fecha 11 de octubre de 2016, Colinas Golf Residencial, S.L.U. vendió la mitad de un terreno de su propiedad situado en Orihuela, Alicante, a la Sociedad Bernadagolf, S.L. y la mitad de sus participaciones en Comunidad Naranjo S.L.U. de tal manera que la Sociedad pierde su carácter de unipersonalidad. Adicionalmente, en esta misma fecha, se acordó una ampliación de capital no dineraria de Comunidad Naranjo, S.L. por importe de 3.470. Esta ampliación de capital se realizó mediante la aportación del terreno anteriormente mencionado, quedando fijado el capital social de la Comunidad Naranjo S.L. en 3.473 miles de euros (véase Nota 2.9). Dicha Sociedad comenzó a consolidar por el método de la puesta en equivalencia en el ejercicio 2016.

Posteriormente y con fecha 7 de junio de 2017 se acuerda una ampliación de capital no dineraria total de Comunidad Naranjo, S.L. por importe 5.244 miles de euros. Esta ampliación de capital se hace mediante la aportación de un terreno. Con fecha 13 de septiembre de 2017 se acordó cambiar su denominación social al de Apartamentos UMA, S.L. Adicionalmente, con fecha 14 de noviembre de 2017 se aprueba un aumento de capital social no dineraria por un importe de 3.422 miles de euros. Esta ampliación de capital se hace mediante la aportación una finca urbana, quedando fijado el capital social de la Comunidad Naranjo S.L. en 12.138 miles de euros.

El detalle del movimiento de los ejercicios 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Saldo inicial	Miles de euros		
		Ampliación de capital	Resultado ejercicio	Saldo final
Apartamentos UMA, S.L.	1.704	4.332	(410)	5.626
	1.704	4.332	(410)	5.626

Los datos más significativos de la sociedad participada son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Denominación social	Apartamentos UMA, S.L.	Apartamentos UMA, S.L.
Domicilio social	C/ Luchana, 23 – Madrid	C/ Luchana, 23 – Madrid
% participación	50%	50%
Capital social	12.138	3.473
Reservas	(65)	-
Resultado	(821)	(65)
Patrimonio neto	11.252	3.408
Valor teórico participación	5.626	1.704

10. Instrumentos financieros derivados

El Grupo contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio. En los ejercicios 2017 y 2016 los únicos derivados que el Grupo poseía eran derivados de tipo de interés.

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps o IRS), el Grupo utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipos de interés.

El objetivo de dichas contrataciones para riesgo de tipo de interés es acotar, mediante la contratación de Swaps, la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo.

A 31 de diciembre de 2017, se encuentran registrados en el "Activo no corriente" 2.806 miles de euros y al 31 de diciembre de 2016 en el "Pasivo no corriente" 1.368 miles de euros, que corresponden a la valoración a dicha fecha de los instrumentos de cobertura, contratados para cubrir las variaciones de los tipos de interés en los préstamos contratados.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo, y vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y sus valores razonables a dicha fecha, son los siguientes:

Ejercicio 2017

Tipo	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de Euros					Tipo Interés Variable
			Nocional 31-12-2017	Valor a 31-12-2017	A Resultados	Nocional Pte. 2018	Nocional Pte. 2019	
Swap	2023	0,11%	511.482	2.806	-	485.982	460.482	Euribor 3m
			511.482	2.806	-	485.982	460.482	

Ejercicio 2016

Tipo	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de Euros					Tipo Interés Variable
			Nocional 31-12-2016	Valor a 31-12-2016	A Resultados	Nocional Pte. 2017	Nocional Pte. 2018	
Swap	2023	0,11%	511.482	(1.368)	-	511.482	485.982	Euribor 3m
			511.482	(1.368)	-	511.482	485.982	

Con la adopción de la NIIF 13, el Grupo incorpora en el valor razonable un ajuste por riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como el de la contraparte. La metodología ha sido la de descuentos de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio de estos instrumentos financieros.

El Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas, designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Dichas Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación para ciertos derivados.

El Grupo ha determinado que la mayoría de los inputs utilizados para valorar los derivados están dentro de nivel 2 de la jerarquía del valor razonable, dado que los inputs utilizados para el cálculo de los ajustes por riesgo de crédito, que se encuentran en la categoría de nivel 3, como son las estimaciones de crédito en función del rating crediticio o de empresas comparables para evaluar la probabilidad de quiebra de la sociedad o de la contraparte, tienen una relevancia no significativa en el cálculo del valor razonable de los instrumentos derivados. Por ello, las valoraciones a valor razonable realizadas sobre los diferentes instrumentos financieros derivados quedan encuadradas en el Nivel 2 de la jerarquía de valores razonables.

11. Activos no corrientes mantenidos para la venta y pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta

El detalle de activos no corrientes mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2016	41.360
Bajas del ejercicio	(41.500)
Resultado por enajenación	140
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-

Con fecha 20 de enero de 2017, la Sociedad ha vendido a un tercero no vinculado al Grupo, el inmueble situado en la Calle Puerto Somport 8 de Madrid, que a cierre del ejercicio 2016 se encontraba clasificado en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance de situación adjunto por importe de 41.360 miles de euros y que ha supuesto una plusvalía de 140 miles de euros.

12. Existencias

El movimiento experimentado en el epígrafe "Existencias" en los ejercicios 2017 y 2016 que corresponde principalmente a las sociedades dependientes que desarrollan el proyecto de Las Colinas Golf & Country Club, es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Euros				
	31-12-2016	Adiciones	Retiros	Traspasos	31-12-2017
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	36.572	795	(6.720)	889	31.536
Obra en curso de construcción	807	3.078	(2.155)	-	1.730
Edificios terminados	573	-	(573)	-	-
Materias primas y otros aprovisionamientos	139	707	(673)	-	173
Anticipos	30	-	-	-	30
Deterioro (Nota 20.3)	(8.252)	-	(559)	-	(8.811)
Total	29.869	4.580	(10.680)	889	24.658

(*) Incluye las obras en curso de ciclo largo.

Ejercicio 2016

	Euros				
	31-12-2015	Adiciones	Retiros	Traspasos	31-12-2016
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	39.908	-	(3.336)	-	36.572
Obra en curso de construcción	1.042	1.631	(1.552)	(314)	807
Edificios terminados	758	-	(499)	314	573
Materias primas y otros aprovisionamientos	38	638	(537)	-	139
Productos en curso	16	-	(16)	-	-
Anticipos	30	-	-	-	30
Deterioro (Nota 20.3)	(8.325)	-	73	-	(8.252)
Total	33.467	2.269	(5.867)	-	29.869

(*) Incluye las obras en curso de ciclo largo.

Dentro de este epígrafe se incluye la urbanización y construcción del complejo de viviendas Las Colinas Golf & Country Club. En el ejercicio 2017 se han vendido seis villas (tres villas en 2016) por un precio de venta de 5.040 miles de euros (2.623 miles de euros en 2016) y varios terrenos por precio de venta de 19.568 miles de euros (8.747 miles de euros) cuyo margen ha sido 13.122 miles de euros (5.411 miles de euros en 2016).

Las altas registradas en "Obra en curso de construcción" en el ejercicio 2017 se corresponden al desarrollo de proyectos "llave en mano" en las parcelas del complejo.

El Grupo ha solicitado la valoración de sus activos de su propiedad a Cushman & Wakefield (Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. a 31 de diciembre de 2016), experto independiente. El valor razonable de las existencias finales asciende a 55.100 miles de euros (64.419 miles de euros al cierre del ejercicio 2016). Por tanto, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que los costes incurridos aportan valor por sí mismo a los terrenos de forma que su valor razonable de mercado permitiría en cualquier caso la recuperación de dichos costes.

No se ha registrado capitalización de gastos financieros.

Asimismo, en el ejercicio 2017 se ha registrado una dotación de deterioro por importe de 559 miles de euros (73 miles de euros de reversión de la dotación en el ejercicio 2016) para adecuar el valor razonable de los terrenos de "El Ejido" (Almería) que posee la sociedad dependiente GMP Nueva Residencial, S.A. a la valoración recibida de Cushman & Wakefield (Savills Consultores Inmobiliarios, S.A. a 31 de diciembre de 2016) por importe de 840 miles de euros (1.399 miles de euros en 2016). El deterioro se ha registrado

en el epígrafe de "Variación de existencias de terrenos, promociones en curso y edificios terminados" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 20.3).

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.926	3.905
Deudores varios	220	253
Personal	17	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 19.1)	12.313	8.268
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:	17.476	12.426

La cuenta de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios", incluye, principalmente, los saldos a cobrar por el alquiler de las inversiones inmobiliarias.

El Grupo analiza de forma periódica el riesgo de insolvencia de sus cuentas a cobrar registrando la provisión por deterioro correspondiente.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

14. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

15. Patrimonio Neto consolidado y Fondos Propios

15.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 9.409 miles de euros, representado por 19.124.270 acciones nominativas de 4,92 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 8 de junio de 2016 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó desdoblar el valor nominal de cada una de las acciones que integraban el capital social en la proporción de diez por uno, sin que se alterara, por tanto, la cifra de capital social. De esta forma el capital social pasa a estar integrado por 19.124.270 acciones de 0,492 euros de valor nominal. Dicho acuerdo quedó elevado a público en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de junio de 2016.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los accionistas de la Sociedad Dominante son los siguientes:

	% Participación	
	2017	2016
Euro Cervantes SOCIMI, S.A.	32,90	32,90
Gloria Alemán Picatoste	30,55	30,60
Antonio Montoro Alemán	7,38	7,38
Marta Montoro Alemán	7,38	7,38
Ricardo Montoro Alemán	7,38	7,38
Francisco Luis Montoro Alemán	7,38	7,38
Gloria Montoro Alemán	6,79	6,79
Otros	0,24	0,19
	100,00	100,00

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 29 de julio de 2016, cumpliendo con las condiciones del régimen SOCIMI.

Cada acción concede a su titular el derecho a emitir un voto y todas otorgan los mismos derechos económicos y políticos. El Grupo no dispone de autocartera.

15.2 Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

15.3 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 la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Al cierre del ejercicio la reserva está totalmente constituida.

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 social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 esta reserva se encontraba completamente constituida.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de la Sociedad Dominante que ha optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de la Sociedad Dominante no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

15.4 Reservas consolidadas por integración global

Sociedad	Miles de Euros	
	2017	2016
Sociedades consolidadas por integración global:		
Engage Inversiones 2014, S.L.U.	26.438	4.835
In Plania, S.L.U.	(11.618)	(8.239)
Inmoaccess, S.L.U.	7.860	3.603
Ociópolis, S.L.U.	-	(18.164)
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	(17.528)	(17.504)
Espai Campanar, S.L.U.	-	(2.483)
Edificio Velázquez 164, S.L.U.	(471)	(466)
Campoamor Sun & Beach, S.L.	(7.890)	(8.212)
Colinas Green Golf, S.L.	(25.046)	(25.159)
Colinas Golf Residencial, S.L.	(22.233)	(26.559)
Renta Apartamentos, S.L.U.	13.758	3.890
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U.	19.943	13.813
Total reservas en sociedades por integración global	(16.787)	(80.645)

15.5 Reservas de revalorización

De acuerdo a la NIC 16 bajo este epígrafe se registrarán los incrementos en el valor en libros de los activos del inmovilizado material valorados por el método de la revalorización.

El movimiento de esta reserva en el ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

	31/12/2016	Altas (Nota 6)	31/12/2017
Reservas de revalorización	6.267	1.247	7.514

	31/12/2015	Altas (Nota 6)	31/12/2016
Reservas de revalorización	5.444	823	6.267

15.6 Otras aportaciones de Socios

Con fecha 1 de octubre de 2014, la sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A procedió a la adquisición de las 187.923 acciones propias que la Sociedad Dominante tenía como autocartera por un importe de 61.507 miles de euros, de los que quedaron pendiente de cobro 40.778 miles de euros registrados en el epígrafe "Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo – créditos concedidos" conforme al método del coste amortizado, cuyo calendario de desembolso estaba previsto en 2016 y 2017. En el mes de agosto de 2015, Euro Cervantes SOCIMI, S.A., desembolsó de forma anticipada 20.000 miles de euros, quedando pendiente de cobro 20.778 miles de euros, cuyo valor actual al 31 de diciembre de 2015 ascendía a 19.933 miles de euros.

Asimismo, Euro Cervantes SOCIMI, S.A. tenía el compromiso de realizar aportaciones adicionales a las ya realizadas por importe de 67.277 miles de euros (siendo el importe de la aportación comprometida 66.439 miles de euros y el ajuste al precio de autocartera de 838 miles de euros), cuyo desembolso debía realizarse a más tardar el 31 de marzo de 2017. Dicha aportación ha sido realizada en el mes de junio de 2016, sin emisión de nuevas acciones.

Con fecha 21 de junio de 2016 Euro Cervantes SOCIMI, S.A. fue satisfecho el importe pendiente de cobro habiéndose registrado el efecto de la actualización financiera por importe de 845 miles de euros en el epígrafe de Ingresos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

15.7 Acciones propias

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad Dominante no tenía en su poder acciones propias.

15.8 Ajustes por cambio de valor

En este epígrafe se recoge el efecto neto de impuestos de la variación del valor razonable de los instrumentos financieros clasificados de cobertura (véase Nota 10).

El Grupo tiene contratadas coberturas de tipo de interés para la financiación de su actividad por un nominal de 511.482 miles de euros al 31 de diciembre de 2017. Se trata de contratos de permuta de tipo de interés ("swap") con vencimiento en 2023. La valoración de estos instrumentos financieros neto de impacto fiscal, considerando que el tipo impositivo aplicable a las sociedades acogidas al régimen SOCIMI es del 0%, asciende a 2.806 miles de euros positivos a 31 de diciembre de 2017 (1.368 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2016).

15.9 Beneficio por acción

Básico

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción básicas es como sigue:

	2017	2016
Resultado neto atribuido a la Sociedad Dominante (miles de euros)	133.518	173.192
Nº medio ponderado de acciones en circulación	19.124.270	10.683.394
Ganancias por acción básicas (euros)	6,98	16,21

De considerarse que la totalidad de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2016 (véase Nota 15.1) hubiesen estado en circulación desde 1 de enero de 2016 y, el número medio ponderado de acciones en circulación hubiese sido de 19.124.270 acciones, el beneficio básico por acción hubiera sido de 9,06 euros.

Diluido

Las ganancias por acción diluidas se calculan ajustando el beneficio del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

La Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas, por lo que el beneficio básico por acción y el beneficio diluido por acción son coincidentes.

16. Provisiones y contingencias

16.1 Provisiones no corrientes

El detalle de las provisiones no corrientes del balance de situación consolidado adjunto al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

Ejercicio 2017

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Dotaciones	Traspaso	Saldo Final
Provisión por retribuciones al personal	983	889	-	1.872
Total provisiones a largo plazo	983	889	-	1.872

Ejercicio 2016

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Dotaciones	Traspaso	Saldo Final
Provisión por retribuciones al personal	655	328	-	983
Total provisiones a largo plazo	655	328	-	983

Dentro de la "Provisión por retribuciones al personal" el Grupo registra los pasivos futuros a satisfacer a sus directivos, en función de un acuerdo de retribución variable multianual.

16.2 Contingencias

Los Administradores y sus asesores legales consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

17. Pasivos financieros

17.1 Clasificación de pasivos financieros no corrientes y corrientes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo mantiene los siguientes pasivos financieros:

	Miles de Euros					
	No corriente		Corriente		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<i>Valorados a coste amortizado:</i>						
Débitos y partidas a pagar	835.326	860.446	30.414	418	865.740	860.864
Fianzas recibidas y otras obligaciones de pago	13.472	10.484	94	100	13.566	10.584
<i>Valorados a valor razonable:</i>						
Derivados (Nota 10)	-	1.368	-	-	-	1.368
Total	848.798	872.298	30.508	518	879.306	872.816

Las fianzas recibidas tienen como fecha de vencimiento la del contrato firmado con el arrendador a las que se encuentren afectas. Los Administradores consideran que el importe en libros se aproxima a su valor razonable.

a) Débitos y cuentas a pagar

a.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

	Miles de Euros			
	2017		2016	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamos y créditos bancarios:				
Con garantía hipotecaria	676.932	676.932	676.932	674.273
Otras garantías	230.000	200.000	230.000	200.000
	906.932	876.932	906.932	874.273
Gastos de formalización de deudas	-	(11.606)	-	(13.827)
Intereses de deudas corrientes	-	414	-	418
Total	906.932	865.740	906.932	860.864

El desglose por tipología de deuda es el siguiente:

Ejercicio 2017

Entidad/ Modalidad	Miles de Euros				Último Vencimiento
	Límite	Dispuesto			
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Sindicado Tramo A (Hipotecario)	525.000	-	525.000	525.000	2023
Sindicado Tramo B (Corporativo)	200.000	30.000	170.000	200.000	2021
Sindicado Tramo C (Revolving)	30.000	-	-	-	2021
Credit Agricole	27.845	-	27.845	27.845	2025
Sabadell	18.400	-	18.400	18.400	2025
BBVA	67.787	-	67.787	67.787	2020
La Caixa	21.000	-	21.000	21.000	2030
Santander	16.900	-	16.900	16.900	2022
Total préstamos	906.932	30.000	846.932	876.932	
Deudas por comisiones y no disposiciones	-	-	(11.606)	(11.606)	
Deuda por intereses	-	414	-	414	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	906.932	30.414	835.326	865.740	

Ejercicio 2016

Entidad/ Modalidad	Miles de Euros				Último Vencimiento
	Límite	Dispuesto			
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Sindicado Tramo A (Hipotecario)	525.000	-	525.000	525.000	2023
Sindicado Tramo B (Corporativo)	200.000	-	200.000	200.000	2021
Sindicado Tramo C (Revolving)	30.000	-	-	-	2021
Credit Agricole	27.845	-	27.845	27.845	2025
Sabadell	18.400	-	18.400	18.400	2025
BBVA	67.787	-	65.128	65.128	2020
La Caixa	21.000	-	21.000	21.000	2030
Santander	16.900	-	16.900	16.900	2022
Total préstamos	906.932	-	874.273	874.273	
Deudas por comisiones y no disposiciones	-	-	(13.827)	(13.827)	
Deuda por intereses	-	418	-	418	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	906.932	418	860.446	860.864	

Préstamo Sindicado

Con fecha 28 de junio de 2016, la Sociedad Dominante suscribió un nuevo contrato de financiación sindicado. El acuerdo alcanzado contempla una disposición por importe máximo de 755 millones de euros. A 31 de diciembre de 2017 se han dispuesto 725 millones de euros, con las siguientes características:

- Tramo A (hipotecario) por importe máximo de 525 millones de euros y vencimiento bullet a 7 años.
- Tramo B (deuda corporativa) por importe máximo de 200 millones de euros, periodo de carencia de cuotas de amortización de 2 años y vencimientos parciales entre 2018 y 2021, ampliable en 2 años a voluntad de los bancos acreedores.
- Tramo C (crédito revolving) por importe máximo de 30 millones de euros con vencimiento bullet en junio de 2021, ampliable en 2 años a voluntad de los bancos acreedores.

Al 31 de diciembre de 2016 la totalidad del importe correspondiente a los Tramos A y B se encuentra dispuesto, no así el Tramo C.

A excepción del subtramo A2 por importe de 104 millones de euros, que devenga intereses a tipo fijo del 1,974%, la financiación dispuesta restante devenga intereses referenciados al Euribor más un diferencial, variable en función del ratio Loan to Value (LTV) alcanzado por la Sociedad Dominante.

Determinados inmuebles del Grupo actúan en garantía del crédito sindicado, cuyo valor razonable al 31 de diciembre de 2017 asciende a 1.066.500 miles de euros (véase Nota 7).

Asimismo, el préstamo sindicado incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante. A la fecha actual, se cumplen todos los requisitos financieros y no financieros que establecen los contratos de financiación, no estimándose el incumplimiento futuro de los mismos.

Adicionalmente, en relación con los instrumentos financieros derivados vinculados a la financiación anterior, al 30 de junio de 2016 la deuda financiera sindicada se encontraba cubierta por un notional

de 511.482 miles de euros (véase Nota 10). En el proceso de refinanciación realizado en 2016 el Grupo realizó una cancelación anticipada de los derivados existentes, contratándose nuevos derivados para reducir el coste fijo de intereses al 0,11% e incurriendo en una liquidación y pago del derivado antiguo por importe de 48.128 miles de euros (véase Nota 20.7).

Resto de préstamos

Con fecha 9 de julio de 2015 la Sociedad Dominante firmó un préstamo con Credit Agricole Corporate and Investment Bank por importe máximo de 27.845 miles de euros con vencimiento 9 de julio de 2025, dispuesto totalmente al 31 de diciembre de 2017. Dicho préstamo se concedió para hacer frente a la cuenta por pagar con Altadis por la compra del edificio sito en Eloy Gonzalo 10 así como para financiar la rehabilitación de dicho inmueble y los gastos y comisiones inherentes a la financiación. Este préstamo devenga unos intereses de mercado. El calendario de pago comprende una carencia de principal hasta el 9 de julio de 2021. Este préstamo tiene una garantía hipotecaria sobre el edificio de Eloy Gonzalo 10, siendo el valor razonable al cierre al 31 de diciembre de 2017 de 73.500 miles de euros (69.157 miles de euros en 2016) (véase Nota 7).

Con fecha 17 de diciembre de 2015 Inmoaccess, S.L.U. formalizó un préstamo hipotecario con Sabadell por un importe de 18.400 miles de euros destinado a financiar parcialmente el pago del precio de compraventa del inmueble Titán 4, adquirido en 2015. Dicho préstamo recoge carencia de principal en los 4 primeros años y cuotas de amortización trimestrales posteriores, con vencimiento final en el mes de diciembre de 2025, siendo el valor razonable del inmueble al 31 de diciembre de 2017 de 46.000 miles de euros (45.215 miles de euros en 2016) (véase Nota 7). Este préstamo devenga un tipo de interés de mercado.

Con fecha 26 de enero de 2015 Engage Inversiones 2014, S.L.U. formalizó un préstamo hipotecario con BBVA por un importe máximo de 67.787 miles de euros dividido en un tramo A por importe de 57.200 miles de euros destinado a la adquisición del inmueble situado en el Paseo de la Castellana 77, y un tramo B por importe de 10.587 miles de euros, destinado a la rehabilitación a acometer sobre el mismo, siendo el valor razonable del inmueble a 31 de diciembre de 2017 de 155.000 miles de euros (115.353 miles de euros en el ejercicio 2016) (véase Nota 7). El vencimiento del préstamo está fijado en enero de 2020 momento en el que se hará frente al pago del principal. Este préstamo devenga un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor.

Con fecha 20 de julio de 2015 Renta Apartamentos, S.L.U. formalizó un préstamo hipotecario con Caixabank por un importe de 21.000 miles de euros destinado a financiar el desarrollo y cumplimiento de las actividades corporativas e inmobiliarias de la Sociedad, cuyo vencimiento está fijado en julio de 2030. Dicho préstamo tiene fijada una carencia de 5 años, comenzando su amortización en 2020. El valor razonable de Condesa de Venadito, inmueble en garantía de la deuda, al 31 de diciembre de 2017 asciende a 68.000 miles de euros (60.838 miles de euros al cierre de 2016) (véase Nota 7).

Con fecha 24 de diciembre de 2015 Renta Gestión Fuencarral, S.L.U. formalizó un préstamo hipotecario con Banco Santander por un importe máximo de 16.900 miles de euros destinado a la adquisición del inmueble situado en la calle Trespaderne, siendo el valor razonable del inmueble al 31 de diciembre de 2017 asciende a 36.000 miles de euros (38.699 miles de euros al cierre de 2016). El préstamo comenzará a amortizarse a partir de marzo de 2019 hasta diciembre de 2022, momento en el que se hará frente al pago de la última cuota.

Asimismo, los préstamos anteriormente mencionados, incluyen cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales individuales de la Sociedad, que al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se cumplía íntegramente, no estimándose el incumplimiento futuro de los mismos.

El coste financiero durante los ejercicios 2017 y 2016 ascendió a 19.774 miles de euros y 75.699 miles de euros, respectivamente (véase Nota 20.7), correspondiente a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros de la deuda dispuesta, la imputación de los costes de formalización conforme el método del coste amortizado, así como la transferencia al resultado de las liquidaciones de los derivados. Adicionalmente, en el epígrafe de gastos financieros, se incluye en el ejercicio 2016, el gasto por importe de 48.128 asociados con la cancelación de los antiguos derivados como parte del proceso de refinanciación de la deuda descrito anteriormente (véase Nota 20.7). El importe por los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 ascendía a 414 y 418 miles de euros, respectivamente.

En relación con la formalización de las deudas financieras, el Grupo tiene pendiente de amortizar, al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, unos costes por importe de 11.606 miles de euros y 13.827 miles de euros, respectivamente que, de acuerdo a la normativa contable, han de considerarse costes directamente atribuibles a la formalización del crédito y que serán imputados al resultado siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

Vencimiento de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	2018	2019	2020	2021 y Sig.	Total
Débitos y partidas a pagar	29.561	30.406	30.575	744.784	835.326
Total	29.561	30.406	30.575	744.784	835.326

Dentro de los débitos y partidas a pagar se encuentran neteados los gastos de formalización de deudas, por un importe total de 11.606 miles de euros (13.827 miles de euros en el ejercicio 2016).

b) Fianzas recibidas otras obligaciones de pago

Dentro de este epígrafe se encuentran recogidas las fianzas recibidas por los diferentes arrendatarios de los inmuebles en renta y que el Grupo deposita en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente (véase Nota 9.1). Dichos importes serán devueltos a la finalización de los contratos.

17.2 Información sobre el valor razonable

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, el valor razonable de las deudas con entidades de crédito y las obligaciones no difería significativamente del valor en libros al que figuran registrados.

18. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	2016
No Corriente		
Proveedores de inmovilizado al largo plazo	28.800	-
Corriente		
Proveedores de inmovilizado al corto plazo	6.717	1.434
Proveedores	17.016	16.358
Remuneraciones pendientes de pago	1.351	1.245
Otras deudas con las Administraciones Públicas	4.778	3.887
Anticipos de clientes	5.781	8.892
Total	64.443	31.816

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantenía un anticipo de clientes con Axiare Patrimonio Socimi, S.A. para el derecho a compra futura del inmueble propiedad de la Sociedad situado en la calle Puerto Somport 8, Las Tablas, Madrid, por 4.150 miles de euros (véase Nota 11), por un precio de 41.500 miles de euros. Con fecha 20 de enero de 2017 se ha materializado la venta por el importe acordado.

Bajo el epígrafe "Proveedores de inmovilizado a largo plazo" se registra el importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2017, al antiguo propietario del inmueble situado en la calle Manuel Cortina 2 (Madrid) (ver Nota 7) en el marco de la operación de compra del inmueble. Dicho importe ha de ser satisfecho por la Sociedad Dominante en el primer semestre de 2019.

El importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

18.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

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.

		Días	
		2017	2016
Periodo medio de pago a proveedores		8	6
Ratio de operaciones pagadas		10	6
Ratio de operaciones pendientes de pago		2	1
		Miles de Euros	
		2017	2016
Total pagos realizados		49.555	58.935
Total pagos pendientes		212	146

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014/15 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

19. Administraciones Públicas y situación fiscal

19.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Activos por impuestos diferido (Nota 19.5)	5.533	8.789
Hacienda Pública deudora por IVA	5.279	2.946
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	4.432	4.610
Hacienda Pública retenciones y pagos a cuenta	2.602	712
Créditos a las Administraciones Públicas (Nota 13):	12.313	8.268
Pasivos por impuestos diferido (Nota 19.6)	75.608	82.417
Hacienda Pública acreedora por IVA	4.134	2.964
Hacienda Pública acreedora por IRPF-IRC	450	466
Organismos Seguridad Social acreedores	113	95
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	67	347
Otros conceptos	14	15
Deudas con las Administraciones Públicas:	4.778	3.887

El importe de Hacienda Pública Deudora por devolución de Impuestos en los ejercicios 2017 y 2016 corresponde a retenciones que la Administración Pública realiza sobre los ingresos financieros de la Sociedad, que son cobrados posteriormente.

19.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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.

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de Euros					
	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total 2017	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total 2016
Resultado antes de impuestos	45.075	87.803	132.878	7.806	165.950	173.756
Diferencias permanentes:						
Aplicación NIC 40	-	(103.947)	(103.947)	-	(194.071)	(194.071)
Otros	28	384	412	51	411	462
Diferencias temporarias:						
Provisión de cartera	(1.825)	(32.966)	(34.791)	(1.675)	5.838	4.163
Deducibilidad gastos financieros	(3.666)	3.297	(369)	(1.076)	59.097	58.021
Limitación amortización	(983)	(447)	(1.430)	(1.070)	(447)	(1.517)
Deterioro inmovilizado	66	9.530	9.596	(2.784)	309	(2.475)
Deterioro valores representativos de deuda	-	-	-	-	(6.593)	(6.593)
Efecto liquidación Ociópolis S.L.	-	(14.123)	(14.123)	-	-	-
Efecto liquidación Espai Campanar S.L.	-	(618)	(618)	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	(12.301)	(12.301)
Otros	53	895	948	53	334	387
Otros ajustes de consolidación	14.786	24.761	39.547	25.212	(3.083)	22.129
Base imponible	53.534	(25.431)	28.103	26.517	15.444	41.961

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIS, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la base imponible. Este régimen es el que se han acogido las sociedades del Grupo SOCIMI, rigiéndose el resto de sociedades del Grupo por el régimen general.

Las diferencias permanentes corresponden, principalmente a la aplicación de las inversiones inmobiliarias al valor razonable por aplicación de NIC 40 al haber tomado la decisión el Grupo de no reflejar ningún efecto impositivo asociado al no tener evidencia de que dichos impuestos podrían ser aplicados en el futuro.

Las diferencias temporarias corresponden, principalmente, a los siguientes conceptos:

- La aplicación del Real Decreto-Ley 12/2012, de 30 de marzo, en el que se establece una limitación en la deducibilidad de gastos financieros. En concreto, se permite deducir los gastos financieros netos del Grupo fiscal con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio del Grupo. En todo caso son deducibles los gastos financieros netos del periodo impositivo por importe de 1 millón de euros. Los gastos financieros netos que no hayan sido objeto de deducción por superar el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio podrán deducirse en los periodos impositivos que concluyan en los 18 años inmediatos y sucesivos, conjuntamente con los del periodo impositivo correspondiente y con el mismo límite del 30%.
- La aplicación de la Ley 17/2012, en la que se establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo será fiscalmente deducible hasta el 70% del importe que hasta la fecha podía considerarse fiscalmente deducible, de acuerdo con las normas del Impuesto. La amortización contable no deducida fiscalmente en los ejercicios 2013 y 2014, se deducirá a partir del ejercicio 2015, de forma lineal durante un plazo de diez años o durante la vida útil que reste al elemento en cuestión, pudiendo elegir el sujeto pasivo la opción que le resulte más conveniente.
- La aplicación de la Ley 27/2014 de Impuesto de Sociedades en cuanto a la no deducibilidad en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de las pérdidas por el deterioro contable de las dotaciones de provisiones asociadas a inversiones en sociedades del Grupo y que serán deducibles fiscalmente en ejercicios futuros. Las provisiones de cartera son eliminadas a efectos consolidados, no obstante, generan una diferencia temporal sobre las bases imponibles individuales integradas en consolidación.

- d. La aplicación de la valoración de las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado material al valor razonable y al valor revalorizado por aplicación de NIC 40 y NIC 16, respectivamente.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar del Grupo a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Año de Origen	Miles de Euros
2008	45
2009	17.801
2011	45.005
2012	6.059
2013	70
2014	12.870
2015	2.002
2016	372
2017	160
	89.384

Con motivo de la entrada en vigor de la reforma sobre la Ley del Impuesto de Sociedades 27/2014 se elimina el límite temporal vigente de 18 años para la compensación de las BINs, pasando a ser un derecho de ejercicio imprescriptible.

19.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (se parte de la base imponible del régimen general indicada anteriormente):

	Miles de Euros					
	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total 2017	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total 2016
Resultado antes de impuestos	45.075	87.803	132.878	7.806	165.950	173.756
Diferencias permanentes:						
Aplicación NIC 40	-	(103.947)	(103.947)	-	(194.071)	(194.071)
Otros	28	385	412	51	411	462
Base imponible	45.103	(15.759)	29.343	7.857	(27.710)	(19.853)
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades del ejercicio de sociedades acogidas al régimen general (25%) y régimen SOCIMI (0%)	(11.276)	-	(11.276)	(1.964)	-	(1.964)
Ajuste de los impuestos diferidos por régimen SOCIMI	3.526	-	3.526	-	-	-
Deducciones aplicadas	(1.294)	-	(1.294)	-	-	-
Bases imponibles compensadas y otros ajustes	9.683	-	9.683	1.400	-	1.400
Total (gasto) / ingreso por impuesto corriente reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	639	-	639	(564)	-	(564)

De acuerdo con la entrada en vigor de la reforma sobre la Ley del Impuesto de Sociedades 27/2014 se fija el tipo impositivo al que se tributará en el 25% (25% para 2016).

19.4 Desglose del (gasto)/ingreso por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	639	(564)
Impuesto diferido:		
Activación Impuestos diferidos-	-	-
Créditos fiscales	-	-
Plusvalía revalorización	-	-
Reversión Impuestos diferidos	-	-
Otros ajustes al impuesto corriente:		
Presentación complementaria	-	-
Otros	-	-
Total (gasto)/ingreso por Impuesto sobre Sociedades	639	(564)

19.5 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2016	Altas	Bajas	2017
Diferencias temporarias:				
Créditos fiscales	8.789	-	(3.256)	5.533
Total activos por impuesto diferido	8.789	-	(3.256)	5.533

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha vendido a un tercero no vinculado al Grupo, el inmueble situado en la Calle Puerto Somport 8 de Madrid, que a cierre del ejercicio 2016 se encontraba clasificado en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (véase Nota 11). Ha decidido compensarse bases imponibles negativas por un importe de 3.256 miles de euros por la parte correspondiente a la plusvalía no SOCIMI.

19.6 Pasivos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2016	Altas	Bajas	2017
Plusvalías revalorización inicial NIC 40	82.321	-	(6.809)	75.512
Otras	96	-	-	96
Total pasivos por impuesto diferido	82.417	-	(6.909)	75.608

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha dado de baja 6.809 de pasivos por impuestos diferidos correspondientes a las plusvalías asignadas a Puerto Somport (véase nota 11).

19.7 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2017, la Sociedad Dominante y una parte de sus sociedades dependientes tienen abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. El resto de sociedades dependientes tienen abiertos a inspección

los ejercicios 2012 a 2015 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2013 a 2016 para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros consolidados.

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.

20. Ingresos y gastos

20.1 Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de las ventas por tipología de ingreso es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	63.789	59.776
Ingresos por arrendamientos de parking	6.032	5.462
Ventas de viviendas y parcelas (Nota 12)	24.608	11.409
Prestaciones de servicios a terceros y otros ingresos	4.352	3.572
Total importe neto de la cifra de negocios	98.781	80.219

La totalidad de la cifra de ventas se ha realizado en Madrid, Alicante y Valencia. Siendo el desglose el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Madrid	69.244	64.116
Alicante	29.537	15.973
Valencia	-	130
Total	98.781	80.219

20.2 Otros ingresos de explotación

El desglose de este epígrafe por tipología de ingreso es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos por publicidad	704	1.456
Impuestos repercutidos	4.612	4.572
Gastos de comunidad repercutidos a los arrendatarios	8.720	6.416
Ingresos excepcionales	650	1.661
Otros ingresos	1.147	883
Total otros ingresos de explotación	15.833	14.988

Los principales ingresos registrados en este epígrafe corresponden a las repercusiones a los arrendatarios de los impuestos y gastos de comunidad de los inmuebles en renta.

20.3 Aprovisionamientos y variación de existencias

El desglose de los aprovisionamientos es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Compras y consumos de mercaderías (Nota 12)	707	638
Certificaciones de obras y gastos de promociones en curso (Nota 12)	3.873	1.631
Gastos de otros servicios y trabajos realizados por otras empresas	698	689
Total Aprovisionamientos	5.278	2.958

Todos los trabajos y compras se han realizado en territorio nacional:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Variación obra en curso de construcción	(3.078)	(1.631)
Variación de materias primas	(707)	(638)
Consumo de edificios terminados	573	499
Consumo de terrenos y materias primas	6.598	3.889
Consumo de obra en curso	2.155	1.552
Deterioro de terrenos y solares	559	(73)
Total variación de existencias (Nota 12)	6.100	3.598

20.4 Gastos de personal

El saldo de este epígrafe de los ejercicios 2017 y 2016 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Sueldos y salarios	6.202	6.613
Indemnizaciones	28	14
Provisión retribuciones a largo plazo	889	327
Sueldos, salarios y asimilados	7.119	6.954
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.148	977
Otras cargas sociales	43	32
Cargas sociales	1.191	1.009
Total gasto personal	8.310	7.963

20.5 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Gastos de comunidad soportados	11.639	9.392
Arrendamientos y cánones	346	258
Primas de seguros	219	239
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	2.792	2.473
Reparaciones y conservación	1.219	1.793
Servicios bancarios y similares	490	544
Servicios de profesionales independientes	2.674	3.244
Suministros	850	737
Transportes y fletes	171	170
Otros servicios	770	781
Otros gastos de gestión corriente	753	857
Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	(41)
Tributos	8.184	7.836
Total otros gastos de explotación	30.107	28.283

Los gastos incluidos en el epígrafe de "Tributos" corresponden, principalmente, al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los edificios en renta.

El incremento de la partida Gastos de Comunidad Soportado se debe, principalmente, a que la Sociedad Dominante ha asumido la gestión de los gastos comunes en Castellana 81.

Adicionalmente, el decremento en el gasto de "Servicios profesionales independientes" se debe a los gastos incurridos en el ejercicio 2016 por los costes de asesoría legal y financiera a consecuencia del proceso de refinanciación en junio de 2016 (véase Nota 17.1) y la salida al MAB de la Sociedad en julio de 2016 (véanse Nota 1 y 15.1).

20.6 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

Al 31 de diciembre de 2017, los importes registrados dentro de la partida "Deterioro y pérdidas" correspondían, principalmente, a reversiones de deterioro del ejercicio por importe neto de 890 de euros (1.161 miles de euros de deterioro en 2016).

20.7 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos financieros-	146	1.014
Aplicación del método del tipo de interés efectivo:		
De terceros	146	169
Vinculadas (Nota 21.1)	-	845
Gastos financieros-	(19.774)	(75.699)
De terceros-		
Préstamos (entidades de crédito)	(17.509)	(12.820)
Derivados (entidades de crédito)		
Liquidación	(2.265)	(14.751)
Reciclaje (Nota 10)	-	(48.128)
	(19.628)	(74.685)

Con fecha 28 de junio de 2016, dentro del proceso de refinanciación descrito en la Nota 10, el Grupo realizó una cancelación anticipada de los derivados existentes, contratándose nuevos derivados para reducir el coste fijo de intereses al 0,11% e incurriendo en una liquidación y pago del derivado antiguo por importe de 48.128 miles de euros.

20.8 Aportación al resultado consolidado

El detalle de la aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados consolidados es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
GMP Property SOCIMI, S.A.	86.795	129.745
In Plania, S.L.U.	(2.187)	(3.379)
Inmoaccess, S.L.U.	1.398	4.257
Ociópolis, S.L.U.	-	269
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	(408)	(24)
Espai Campanar, S.L.U.	-	(1)
Edificio Velázquez 164, S.L.U.	(3)	(5)
Engage Inversiones 2014, S.L.U.	30.234	21.603
Renta Apartamentos, S.L.U.	7.725	9.868
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U.	(1.477)	6.130
Campoamor Sun & Beach, S.L.	152	322
Colinas Green Golf, S.L.	(52)	113
Colinas Golf Residencial, S.L.	11.751	4.326
Sociedades consolidadas por integración global:	133.928	173.224
Apartamentos UMA S.L.	(410)	(32)
Sociedades puestas en equivalencia:	(410)	(32)
Total resultado consolidado	133.518	173.192

21. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Se consideran partes vinculadas, adicionalmente a las sociedades consolidadas, los accionistas, el personal clave de la Dirección de la Sociedad (miembros del Consejo de Administración y Dirección, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección puede ejercer una influencia significativa o tener el control.

21.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos:		
Ingresos financieros (Euro Cervantes SOCIMI, S.A)	-	845
Total	-	845

Los ingresos financieros corresponden al efecto de la actualización del coste amortizado de la cuenta a cobrar a largo plazo (véanse Notas 15.6)

21.2 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2017 y 2016 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección del Grupo, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Miembros del Consejo de Administración-		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.146	2.075
Retribución variable	295	224
Remuneraciones recibidas por los Administradores	1.441	2.299
Directivos-		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.141	1.104
Retribución variable	573	475
Total Remuneraciones recibidas por los Directivos	1.714	1.579

Este importe incluye el importe satisfecho por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores y la Alta Dirección por daños ocasionados por actos u omisiones, por importe de 19 miles euros.

Por otra parte, ni los Administradores ni la Alta Dirección disfrutaban de ningún préstamo o anticipo adicional, seguro de vida, plan de pensiones ni beneficios por ningún otro concepto.

El Consejo de Administración de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017, está constituido por seis hombres.

21.4 Conflicto de interés

Conforme a lo previsto en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) los Administradores de la Sociedad han efectuado a la misma las comunicaciones previstas en el apartado 3 del citado artículo, indicando que ni ellos mismos ni las personas vinculadas a éstos, según se define en el art. 231 del citado texto legal se han encontrado inmersos en situaciones de conflicto de interés, directo o indirecto, previstas en el citado texto legal, motivo por el cual las presentes cuentas anuales consolidadas no incluyen desglose alguno en este sentido.

22. Otra información

22.1 Personal

El número medio de empleados distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría	Número Medio Empleados	
	2017	2016
Categoría		
Titulados superiores	65	62
Personal técnico y administrativo	53	47
Total	118	109

Asimismo, el número de personas en plantilla al 31 de diciembre de 2017 y 2016 distribuido por cargos y sexos es el siguiente:

	Nº Personas Plantilla					
	Mujeres		Hombres		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Directivos	1	1	7	7	8	8
Jefes y Técnicos	15	14	27	27	42	41
Administrativos y comerciales	15	13	13	14	28	27
Oficios varios y subalternos	12	10	30	27	42	37
Total	43	38	77	75	120	113

El número medio de personas empleadas por el Grupo durante el ejercicio 2017 y 2016, con discapacidad mayor o igual del 33%, desglosado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Nº Medio Empleados	
	2017	2016
Oficios varios y subalternos	3	3
Total	3	3

22.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes):

	2017		2016	
	Servicios Prestados por el Auditor Principal	Servicios Prestados por Otros Auditores	Servicios Prestados por el Auditor Principal	Servicios Prestados por Otros Auditores
Servicios de auditoría y relacionados:				
Servicios de auditoría	191	-	179	7
Otros servicios de verificación	4	-	57	-
	195	-	236	7
Servicios profesionales:				
Otros servicios	54	-	56	-
	54	-	56	-

22.3 Garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes

El Grupo tiene avales prestados por entidades financieras para el desarrollo de su actividad por importe de 34.039 miles de euros (17.536 miles de euros en 2016).

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no se pondrán de manifiesto pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2017 en relación con los compromisos anteriormente descritos.

23. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio 2017 significativos.

Anexo I

Perímetro de consolidación

Las relaciones de dependencia entre las distintas sociedades integrantes del Grupo GMP, así como los datos más significativos de estas sociedades son los siguientes:

Ejercicio 2017

Sociedades Dependientes	Dirección	Actividad	Grupo GMP % Participación	Miles de Euros			
				Capital Social	Prima Emisión	Reservas / Dividendos a cuenta	Resultado
In-Planía, S.L. (1)	Luchana, 23	Prestación de servicios de Internet	100	6	-	4.853	550
Inmoaccess, S.L. (2)	Luchana, 23	Reformas de inmuebles	100	3.047	11.395	(283)	597
GMP, Nueva Residencial, S.A. (antes Colinas Golf, S.A.) (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	6.391	4.337	79.062	4.165
Campoamor Sun & Beach, S.L. (antes Hotel & Golf Las Colinas, S.L.) (1) (4)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	5.585	1.886	(2.549)	(274)
Colinas Golf Residencial, S.L. (2) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	449	14.154	28.822	11.540
Colinas Green Golf, S.L. (1) (3)	Luchana, 23	Explotación campos de golf	100	90	468	9.798	160
Edificio Velázquez 164, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	36	2.116	(2.116)	(3)
Engage Inversiones, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	503	36.603	(24.761)	(4.463)
Renta Apartamentos, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	23.735	-	7.561	406
Renta Gestión Fuencarral, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	25.187	-	2.896	(2.317)

(1) Sociedades no sujetas a auditoría.

(2) Sociedades auditadas por Deloitte.

(3) Indirecta a través de GMP Nueva Residencial, S.A. (antes Colinas Golf, S.A.).

Ninguna de las sociedades mencionadas cotiza en Bolsa y todas ellas han cerrado su ejercicio económico anual el 31 de diciembre de 2017.

Las sociedades dependientes antes citadas se han consolidado siguiendo el método de integración global.

Ejercicio 2016

Sociedades Dependientes	Dirección	Actividad	Grupo GMP % Participación	Miles de Euros			
				Capital Social	Prima Emisión	Reservas / Dividendos a cuenta	Resultado
In-Planía, S.L. (1)	Luchana, 23	Prestación de servicios de Internet	100	6	-	4.532	320
Inmoaccess, S.L. (2)	Luchana, 23	Reformas de inmuebles	100	3.047	11.395	(629)	824
Ociópolis, S.L. (3)	Luchana, 23	Promoción y explotación de centros de ocio	100	27.898	-	(6.545)	601
GMP, Nueva Residencial, S.A. (antes Colinas Golf, S.A.) (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	8.684	4.337	74.002	2.767
Campoamor Sun & Beach, S.L. (antes Hotel & Golf Las Colinas, S.L.) (1) (4)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	5.585	1.886	(2.316)	(233)
Espai Campanar, S.L. (3)	Luchana, 23	Explotación de franquicias	100	5.160	-	(2.227)	82
Colinas Golf Residencial, S.L. (1) (4)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	449	14.154	25.055	3.767
Colinas Green Golf, S.L. (1) (4)	Luchana, 23	Explotación campos de golf	100	90	468	9.856	(57)
Edificio Velázquez 164, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	36	2.116	(2.110)	(5)
Engage Inversiones, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	503	36.603	(21.251)	(3.510)
Renta Apartamentos, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	23.735	-	(1.525)	9.411
Renta Gestión Fuencarral, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	25.187	-	(2.246)	5.142

(1) Sociedades no sujetas a auditoría.

(2) Sociedades auditadas por Deloitte.

(3) Sociedades auditadas por Abaco Auditores Consultores, S.L.

(4) Indirecta a través de GMP Nueva Residencial, S.A. (antes Colinas Golf, S.A.).

Ninguna de las sociedades mencionadas cotiza en Bolsa y todas ellas han cerrado su ejercicio económico anual el 31 de diciembre de 2016.

Las sociedades dependientes antes citadas se han consolidado siguiendo el método de integración global.

GMP Property SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017

Evolución del mercado y situación del Grupo

Entorno económico

Durante el año 2017 la economía española ha recuperado el PIB previo a la crisis alcanzando el 3,1%. La mejora del consumo, el turismo y el sector exterior han sido los motores de esta recuperación. La estimación de PIB para los años próximos año estará ligeramente por encima del 2%.

Mercado de alquiler en Madrid

En el ejercicio 2017 la contratación bruta de oficinas en Madrid ha sido de unos 637.000m², superior a la de 2016 en un 28,4%. La absorción ha crecido un 31%, fijando un récord de la década. Estos importantes datos de contratación llevan a la tasa de disponibilidad a reducirse hasta el 10,3% (dentro de la M-30 es del 5%). El crecimiento de rentas se mantiene constante. Tendencia general al alza en el Distrito de Negocios situando las rentas Prime en 31€/m²/mes, un 12% superior al dato del año pasado.

Desarrollo del Grupo

Durante el ejercicio 2017 el Grupo, por sí misma o a través de sus participadas, ha continuado con su actividad de gestión de edificios de oficinas implicándose directamente en la puesta en valor de los inmuebles. En enero de 2017, el Grupo vendió el inmueble situado en la Calle Puerto Somport 8 de Madrid, y que ha supuesto una plusvalía de 30.491 miles de euros. Por otro lado, en abril de 2017 compró el edificio situado en la Calle Manuel Cortina, 2 de Madrid por importe de 72 millones de euros. Se ha finalizado la reforma del edificio de Castellana 77 y al cierre del ejercicio tiene una ocupación del 72%.

El Grupo afronta con optimismo el ejercicio 2017 tras un periodo de crisis del que ha salido reforzado. Por un lado, en el negocio inmobiliario, y en particular en el de oficinas en el que opera, se observa la recuperación, tanto a nivel de ocupaciones como de rentas, y por otro lado, desde el punto de vista de solvencia la entrada del fondo soberano de Singapur GIC en 2014 ha fortalecido su posición financiera.

En los 368.144 m² de oficinas en gestión, el grado medio de ocupación ha sido el 85,95% (en el 2016 fue el 83,43%). El Grupo tiene un producto muy competitivo (bien diversificado geográficamente en el mercado de oficinas de Madrid) y clientes de primer nivel (muestra de ello han sido los altos niveles de ocupación media de los inmuebles que históricamente ha tenido el Grupo).

Respecto al proyecto de Las Colinas Golf & Country Club, en 2017 se ha vendido la última villa de la "Comunidad Enebro" por importe de 900 miles de euros y varios terrenos y edificaciones llave en mano por importe de 23.708 miles de euros. Asimismo, la sociedad del grupo Colinas Golf Residencial S.L. constituyó en 2016 una "joint venture" con un inversor externo y una participación del 50% para el desarrollo inmobiliario en parcelas del proyecto Las Colinas Golf & Country Club y en la que ha seguido haciendo aportaciones en el ejercicio.

El volumen de ingresos de explotación (sin incluir los beneficios por enajenación) se sitúa en los 114,6 millones de euros (en el 2016 fue de 95,3 millones de euros) debido, fundamentalmente, a los mayores ingresos en los edificios mulinquilino por incrementos de ocupación media, las rentas aportadas por el edificio de Manuel Cortina 2, neto de las pérdidas de ingresos por la venta de Puerto Somport 8 y las mayores ventas en el proyecto de Las Colinas Golf & Country Club.

Del mismo modo, el EBITDA (resultado de explotación antes de amortizaciones y deterioro, de resultado por enajenación de inmovilizado y de otros gastos e ingresos no asociados a la explotación) ha subido hasta los 64,9 millones de euros (importe superior a los 52,5 millones de euros del año 2016), por lo expresado en el párrafo anterior y la contención de gastos del ejercicio.

Con objeto de minimizar la incertidumbre sobre el comportamiento y evolución del tipo de interés, el Grupo tiene referenciada deuda financiera por importe de 511,5 millones de euros cubiertos por SWAP's al 0,11% con vencimiento en 2023.

El coste medio de la deuda ha sido el 1,95% y el Grupo tiene sus necesidades de liquidez en el corto y medio plazo cubiertas dado que no hay vencimientos de préstamos por importes significativos hasta 2021.

El riesgo de liquidez se gestiona utilizando una previsión de tesorería, que se actualiza y detalla mensualmente, y un presupuesto de tesorería anual.

Plazo de pago a proveedores

El Grupo está negociando con sus proveedores para obtener condiciones de pago que no excedan del plazo legal de pago. El objetivo es que, en aquellos casos en los que se exceda el plazo de 30 días, se obtenga el correspondiente acuerdo expreso que, en ningún caso, exceda los 60 días.

	2017
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	8
Ratio de operaciones pagadas	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	2
	Miles de euros
Total pagos realizados	49.555
Total pagos pendientes	212

Acciones propias

Al cierre del ejercicio 2013 la Sociedad Dominante mantenía 196.866 acciones propias, de las que, en el ejercicio 2014, 8.943 fueron amortizadas en la reducción de capital realizada el 5 de agosto de 2014, y 187.923 fueron adquiridas por Euro Cervantes SOCIMI, S.A. con fecha 1 de octubre de 2014 a un valor de total aproximado de 61.507 miles de euros. No quedando acciones propias en el balance. En el ejercicio 2014 Euro Cervantes SOCIMI, S.A. realizó un primer pago de 20.728 miles de euros y en el ejercicio 2015 realizó un segundo pago de 20.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015 existía un compromiso de realizar aportaciones adicionales a las realizadas con motivo de la entrada en el accionariado, que suponían un importe de 88 millones de euros, con carácter complementario a la ampliación de capital suscrita en 2014, sin emisión de nuevas acciones. Dicho importe se hizo efectivo en el ejercicio 2016 y correspondía tanto a los créditos por venta de autocartera realizada en 2014 (19.933 miles de euros a valor actual), como a aportaciones adicionales comprometidas (67.277 miles de euros).

Medioambiente

El Grupo desarrolla una gestión medioambiental sostenible en sus edificios de oficinas y parque empresariales, orientada a minimizar el impacto en el medioambiente así como a maximizar el bienestar de sus ocupantes. A principios de 2015 la Sociedad Dominante renovó por 3 años la certificación AENOR en Medioambiente junto con las de Calidad y Seguridad y Salud en el Trabajo que obtuvo en 2009. Esta certificación representa el firme compromiso que el Grupo tiene en su contribución a la conservación del medio ambiente.

Recursos humanos

Se ha continuado potenciando las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y el desarrollo profesional de los trabajadores. De manera especial, el Grupo, se ha esforzado en favorecer la integración laboral de las personas con discapacidad. La buena predisposición y concienciación de los empleados contribuye a que la integración laboral del personal con discapacidad sea un éxito en el 100% de los casos. Por otro lado, desde el Grupo se fomenta la participación activa de los empleados. A través del programa "Gmp Innova" se recogen todas las iniciativas de los empleados y se trabaja para que sus ideas aporten valor a la compañía.

Política de Investigación y Desarrollo

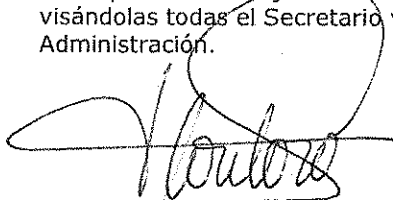
El Grupo no ha ejecutado actividades en Investigación y Desarrollo.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

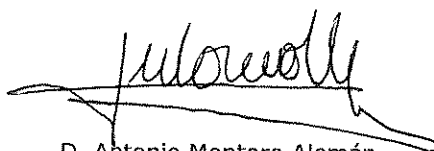
No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio dignos de mención.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

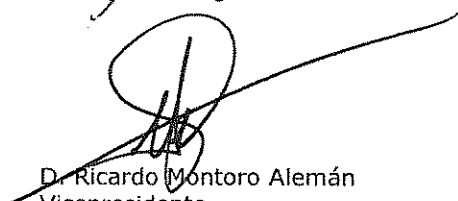
En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo de Administración de GMP Property SOCIMI, S.A., reunido el 21 de marzo de 2018 formuló las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016 (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2017 y Anexo, que se extienden en 76 hojas de papel común, incluida ésta, visándolas todas el Secretario y esta última, en el lugar reservado al efecto, los miembros del Consejo de Administración.



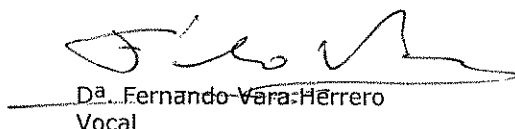
D. Francisco Luis Montoro Alemán
Consejero Delegado



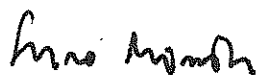
D. Antonio Montoro Alemán
Vicepresidente



D. Ricardo Montoro Alemán
Vicepresidente

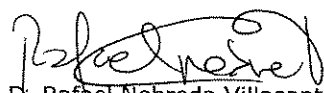
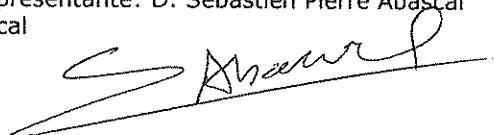


D. Fernando Vara-Herrero
Vocal



Euro Lily Private Limited
Representante: D. Christopher David Morrish
Vocal

Euro Fairview Private Limited
Representante: D. Sebastien Pierre Abascal
Vocal



D. Rafael Nebreda Villasante
Secretario no Consejero

GMP Property Socimi, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2017 e Informe de
Gestión, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de GMP Property SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GMP Property SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

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* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de Sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, que requieren la aplicación de juicios y estimaciones por parte de la Dirección, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Hemos obtenido de la Dirección de la Sociedad los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que la notas 1.1, 4 f), 9.3 y 17 de la memoria del ejercicio 2017 contiene los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

La Sociedad gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento (oficinas y plazas de aparcamiento, fundamentalmente) situados en la Comunidad de Madrid. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 31 de diciembre de 2017, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 876 millones de euros.

La Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios. 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.

La valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular, el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

* los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de inversiones inmobiliarias, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente. En particular, aquellos mediante los cuales los administradores supervisan y aprueban la contratación y el trabajo realizado por los expertos contratados para este fin, así como que no existan presiones sobre el resultado del trabajo que realizan dichos expertos.

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por la entidad para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

* analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la entidad,

* sobre una muestra de activos elegida en base selectiva, hemos desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad. Asimismo, hemos realizado

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

- * tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- * valor residual del activo al final del período de proyección (tasa de salida "exit yield").

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las asunciones clave utilizadas para la valoración de los activos inmobiliarios podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales.

Procedimientos aplicados en la auditoría

procedimientos analíticos sustantivos analizando aquellos cuya variación implicase alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios,

- * hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, y

Adicionalmente hemos revisado que las notas 4.c y 7 de las cuentas anuales del ejercicio 2017 contienen los desgloses relativos a estos aspectos.

Recuperabilidad de inversiones mantenidas en sociedades del grupo y asociadas

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social y créditos en sociedades del grupo y asociadas, cuya actividad consiste en la propiedad y arrendamiento de sus inversiones inmobiliarias tal y como se detalla en las Nota 9.2 y 18.7.

La determinación del importe recuperable de tales participaciones requiere la aplicación de juicios y estimaciones significativas por parte de la Dirección, tanto en la determinación del método de valoración (normalmente su valor teórico contable más las plusvalías tácitas existentes a cada fecha de valoración) como en la consideración de las hipótesis clave utilizadas en la determinación de las plusvalías tácitas existentes. En este sentido, debido a que las inversiones inmobiliarias representan la práctica totalidad del activo de las sociedades del grupo y asociadas, pequeñas variaciones porcentuales en las valoraciones de los activos inmobiliarios de las que son propietarias las sociedades del Grupo y asociadas pueden dar lugar a ajustes significativos que afectarían al importe recuperable de la inversión financiera.

En particular, el método de valoración generalmente aplicado para determinar las plusvalías tácitas asociadas a los activos de patrimonio en renta de las sociedades participadas, es la determinación del valor razonable de los mismos utilizando expertos independientes. El método de valoración generalmente aplicado es el de "Descuento de Flujos de Caja" que requiere realizar estimaciones sobre los

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de evaluación del deterioro de las participaciones mantenidas en sociedades del grupo y asociadas, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

En este sentido, derivada de la naturaleza inmobiliaria de las sociedades participadas, y que implica que su valor recuperable este estrechamente vinculado a la valoración de los activos inmobiliarios de su propiedad, hemos obtenido los informes de valoración realizados por externos independientes para la totalidad de la cartera inmobiliaria de las sociedades del grupo y asociadas, hemos evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- * analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la entidad,

- * sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio de la Sociedad y aquellos cuya variación de valor implicasen alguna característica atípica con respecto a la información de mercado disponible y al resto de activos inmobiliarios, hemos

Recuperabilidad de inversiones mantenidas en sociedades del grupo y asociadas

Descripción	Procedimientos aplicados en la auditoría
ingresos netos futuros, la tasa interna de retorno, el valor residual etc. Los aspectos mencionados, así como la relevancia inversiones mantenidas, que ascienden al 31 de diciembre de 2017 a 249 millones de euros, suponen que consideremos la cuestión descrita como un aspecto clave de auditoría de nuestra auditoría.	desarrollado una valoración independiente tomando en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios en propiedad de la Sociedad, * hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios, y También hemos analizado y concluido sobre la razonabilidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos, que se incluyen en las Notas 4.e, 9.2 y 18.7 de la memoria del ejercicio 2017 adjunta.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, 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 con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión 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 concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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.

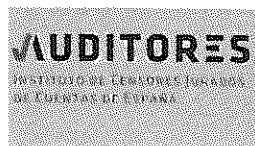
En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las páginas 8 y 9 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Raquel-Martínez Armendáriz
Inscrito en el R.O.A.C. nº 20755

16 de abril de 2018



DELOITTE, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/08004
COPIA

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

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, 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 de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, 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 de la Sociedad 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 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 la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad 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 entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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.

GMP Property Socimi, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el 31 de
diciembre de 2017 e Informe de
Gestión

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible-	Nota 5	1.139.643	1.044.711	FONDOS PROPIOS:	Nota 13	372.229	320.667
Fondo de Comercio		176	134	Capital		369.423	322.035
Aplicaciones informáticas		96	108	Prima de emisión		9.409	9.409
Inmovilizado material-	Nota 6	1.294	956	Reservas-		27.852	27.852
Terrenos y construcciones		744	752	Reserva legal		247.228	255.069
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		437	204	Otras reservas		1.882	1.882
Inmovilizado en curso y anticipos		113	-	Resultados de ejercicios anteriores-		245.346	253.187
Inversiones inmobiliarias-	Nota 7	875.987	812.973	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(36.734)	(18.875)
Terrenos y construcciones		875.987	812.973	Otras aportaciones de socios		66.439	66.439
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 9.2	248.837	222.379	Resultado del ejercicio		55.229	(17.859)
Instrumentos de patrimonio		193.268	185.165	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR:	Nota 10	2.806	(1.368)
Créditos concedidos	Nota 19.2	55.569	37.214	Operaciones de cobertura		2.806	(1.368)
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 9.1	13.349	8.269	PASIVO NO CORRIENTE:		780.168	800.975
Instrumentos de patrimonio		-	263	Provisiones a largo plazo-	Nota 14.1	1.872	983
Créditos a terceros		-	302	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		1.872	983
Derivados	Nota 10	2.806	-	Deudas a largo plazo-	Nota 15	751.916	750.958
Otros activos financieros		10.543	7.704	Deudas con entidades de crédito		712.584	740.751
				Derivados	Nota 10	-	1.368
				Otros pasivos financieros		10.532	8.839
ACTIVO CORRIENTE:		61.441	91.741	Proveedores inmovilizado a largo plazo		28.800	-
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 7	-	11.009	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 19.2	26.311	48.938
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	Nota 11	5.965	7.099	Pasivos por impuesto diferido		69	96
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.008	1.335	PASIVO CORRIENTE:		48.687	14.810
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 19.2	-	1.939	Deudas a corto plazo-	Nota 15	33.745	1.641
Personal		17	-	Deudas con entidades de crédito		30.121	120
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17.1	3.940	3.825	Proveedores de inmovilizado		3.544	1.434
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto-	Nota 9.1	802	12.301	Otros pasivos financieros		80	87
Otros activos financieros		802	12.301	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 16	14.942	13.169
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 9.1	5.004	20.023	Proveedores		11.340	5.716
Créditos a empresas		-	23	Acreedores varios		1	114
Valores representativos de deuda		5.004	20.000	Remuneraciones pendientes de pago		1.108	911
Periodificaciones a corto plazo		2.604	2.231	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 17.1	2.493	2.278
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 12	47.066	39.078	Anticipos de clientes	Nota 7	-	4.150
Tesorería		47.066	39.078	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.201.084	1.136.452
TOTAL ACTIVO		1.201.084	1.136.452				

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2017.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 18.1	60.449	56.772
Ventas		59.149	55.087
Prestación de servicios		1.300	1.685
Otros ingresos de explotación-	Nota 18.2	12.222	11.115
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		12.222	11.115
Gastos de personal-		(6.130)	(6.007)
Sueldos, salarios y asimilados		(4.480)	(5.051)
Cargas sociales	Nota 18.3	(761)	(628)
Provisiones	Nota 14.1	(889)	(328)
Otros gastos de explotación-	Nota 18.4	(20.366)	(20.340)
Servicios exteriores		(13.986)	(13.902)
Tributos		(5.768)	(5.663)
Otros gastos de gestión corriente		(612)	(775)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(17.446)	(16.756)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Notas 18.5 y 7	11.152	9.293
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		39.881	34.077
Ingresos financieros:	Nota 18.6	1.879	15.849
De participaciones en instrumentos de patrimonio-		815	12.308
En empresas del Grupo y asociadas		802	12.301
De terceros		13	7
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		1.064	3.541
En empresas del Grupo y asociadas	Nota 19.1	944	2.552
De terceros		120	989
Gastos financieros:	Nota 18.6	(17.517)	(74.338)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 19.1	(585)	(1.468)
Por deudas con terceros		(16.932)	(72.870)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros:	Nota 18.7	33.123	6.553
Deterioros y pérdidas		33.123	6.553
RESULTADO FINANCIERO		17.485	(51.936)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		57.366	(17.859)
Impuesto sobre Beneficios	Nota 17.3	(2.137)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		55.229	(17.859)
RESULTADO DEL EJERCICIO		55.229	(17.859)

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2017.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		55.229	(17.859)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:	Nota 10		
Por cobertura de flujos de efectivo		1.909	493
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		1.909	493
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:	Nota 18.6		
Por cobertura de flujos de efectivo		2.265	62.879
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		2.265	62.879
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		59.403	45.513

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2017.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2017

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reservas Voluntarias	Resultados de Ejercicios Anteriores	Otras Aportaciones de Accionistas	Resultado del Ejercicio	Ajustes por Cambios de Valor	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	9.409	27.852	1.882	252.349	(18.429)	-	(446)	(64.740)	207.877
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(17.859)	63.372	45.513
Distribución de resultado 2015	-	-	-	-	(446)	-	446	-	-
Operaciones con accionistas:									
Operaciones con socios	-	-	-	838	-	66.439	-	-	67.277
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	9.409	27.852	1.882	253.187	(18.875)	66.439	(17.859)	(1.368)	320.667
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	55.229	4.174	59.403
Distribución de resultado 2016	-	-	-	-	(17.859)	-	17.859	-	-
Operaciones con accionistas:									
Distribución de dividendos (Notas 3 y 4)	-	-	-	(7.841)	-	-	-	-	(7.841)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2017	9.409	27.852	1.882	245.346	(36.734)	66.439	55.229	2.806	372.229

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2017.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2017

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		48.260	1.883
Resultado del ejercicio antes de impuestos		57.366	(17.859)
Ajustes al resultado-			
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	17.446	16.756
Correcciones valorativas por deterioro	Notas 18.5 y 7	4.916	(9.956)
Resultados por enajenaciones y otros	Notas 7	(17.248)	663
Variación de provisiones	Nota 14.1	889	328
Ingresos financieros	Nota 18.6	(1.879)	(15.849)
Gastos financieros	Nota 18.6	17.517	74.338
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 18.7	(33.123)	(6.553)
Cambios en el capital corriente-			
Deudores y otras cuentas a cobrar		402	(637)
Otros activos corrientes y no corrientes		10.517	(11.624)
Acreedores y otras cuentas a pagar		7.993	3.320
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-			
Pagos de intereses		(16.932)	(31.166)
Cobros de intereses		396	122
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(32.431)	19.268
Pagos por inversiones-			
Inmovilizado material e inmaterial	Notas 5 y 6	(214)	(29)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(69.985)	(20.799)
Participación en empresas del Grupo	Nota 9.2	-	(148.712)
Cobros por inversiones-			
Créditos a empresas del Grupo y vinculadas	Notas 9.2 y 19.2	(14.582)	173.445
Créditos a terceros		-	301
Cobros por desinversiones-			
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	37.350	15.062
Otras inversiones financieras		15.000	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(7.841)	(34.717)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-			
Otras aportaciones de socios	Nota 13.4	-	67.277
Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 3 y 4	(7.841)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-			
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	725.000
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo		-	(13.973)
Devolución y amortización de otras deudas		-	(764.917)
Otros pasivos financieros no corrientes		-	(48.104)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		7.988	(13.566)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		39.078	52.644
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		47.066	39.078

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2017.

GMP Property SOCIMI, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2017

1. Actividad de la Empresa

La Sociedad fue constituida, con carácter indefinido, el 23 de abril de 1974 y tiene su domicilio social en la calle Luchana, número 23 de Madrid. Con fecha 30 de mayo de 1999 se acordó un cambio de denominación social, que pasó de Monthisa Parque, S.A. a Grupo Monthisa Parque, S.A. y, posteriormente, con fecha 21 de enero de 2000, pasó a denominarse GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. Con fecha 30 de septiembre de 2014 la sociedad pasó a denominarse, GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A., tras su conversión al Régimen Fiscal SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria) de aplicación a partir del 1 de enero de 2014. Con fecha 16 de marzo de 2015, la Junta General de Accionistas acordó el cambio de denominación social para denominarse GMP Property SOCIMI, S.A., inscrito en el registro mercantil con fecha 22 de abril de 2015.

La Sociedad tiene por objeto, con carácter principal, la realización de las siguientes actividades:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
2. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs. Estas entidades no podrán tener participaciones en el capital de otras entidades, las participaciones representativas del capital de estas entidades deberán ser nominativas y la totalidad de su capital debe pertenecer a otras SOCIMI o entidades no residentes a que se refiere el apartado b) anterior.
4. La tenencia de acciones o participaciones de Institución Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente a lo anterior, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto su renta represente menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Las actividades enumeradas podrán también ser desarrolladas indirectamente por la Sociedad a través de su participación en otras sociedades con objeto idéntico, análogo o similar.

En cualquier caso, quedan excluidas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no puedan ser cumplidos por la Sociedad.

GMP Property SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes (en adelante "el Grupo"), tiene como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de oficinas, centros y locales comerciales y naves industriales, mayoritariamente, interviniendo en menor medida en otros activos en renta.

Con fecha 29 de julio de 2016, la Sociedad Dominante comenzó su cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) mediante la colocación de las 19.124.270 acciones representativas de su capital social, a un precio de referencia por acción de 42 euros.

En el ejercicio 2005 se produjo la fusión por absorción de las sociedades Centro Empresarial Castellana Norte, S.L. y Centro de Actividades Empresariales Chamartín, S.L. por parte de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. Asimismo, con fecha 26 de febrero de 2007 los administradores de las sociedades GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A., Atrio Parque Empresarial, S.L. (Sociedad Unipersonal), Edificio Génova 27, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Centro Empresarial Hermosilla 3, S.L. (Sociedad Unipersonal), aprobaron la fusión por absorción de las sociedades Atrio Parque Empresarial, S.L. (Sociedad Unipersonal), Edificio Génova 27, S.L. (Sociedad Unipersonal), y Centro Empresarial Hermosilla 3, S.L. (Sociedad Unipersonal), con efectos contables 1 de enero de 2007 por parte de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. Por último, con fechas 4 de junio y 19 de julio de 2012 los Administradores de las sociedades GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A., Cita Renta S.L. y Foresta Parque Empresarial S.L., aprobaron la fusión por absorción de las sociedades Cita Renta S.L. y Foresta Parque Empresarial S.L., con efectos contables 1 de enero de 2012 por parte de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A.

En el ejercicio 2014, los Administradores de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A aprobaron una escisión mercantil regulada por la Ley 3/2009, de 3 de abril, con efectos contables 1 de enero de 2014, por la que los accionistas del Grupo escindieron las participaciones que GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. mantenía en las sociedades Edificio Hermosilla 11, S.L. y Monteagro, S.A. y las aportan a la nueva sociedad, dependiente de los anteriores accionistas, Aurentia Invest, S.L. La escisión de estas dos sociedades supuso la reducción de las reservas de GMP Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A en 18.211 miles de euros netos de impuestos. Se detalla a continuación el impacto en el balance de la escisión:

	Miles de Euros
Instrumentos de patrimonio	(23.808)
Pasivo por impuesto diferido	5.597
Valor patrimonio escindido	(18.211)

Las bajas producidas se correspondieron con las participaciones que mantenía la Sociedad en dichas compañías por importe de 23.808 miles de euros y con la reversión de un impuesto diferido que mantenía la Sociedad por la venta de un inmueble a la sociedad Edificio Hermosilla 11, S.L. por importe de 5.597 miles de euros como consecuencia de la consolidación fiscal que mantenía con dicha sociedad.

A estos efectos y, a pesar de que las sociedades escindidas estaban participadas por algunos accionistas de GMP Property SOCIMI, S.A., no se incluían dentro del perímetro de consolidación del Grupo GMP al no cumplir los requisitos al respecto indicados por el Código de Comercio para su consolidación.

Con fecha 1 de octubre de 2014, con posterioridad a la escisión de las sociedades Edificio Hermosilla 11, S.L y Monteagro S.A, se formalizó la entrada en el accionariado de GMP Property Socimi, S.A. de un nuevo inversor, Euro Cervantes SOCIMI, S.A., participada indirectamente al 100% por The Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd (en adelante "GIC"). Dicha entrada supone una participación del 32,9% y un compromiso de realizar aportaciones adicionales a las realizadas con motivo de la entrada en el accionariado, que a 31 de diciembre de 2015 suponía un importe de 88 millones de euros, con carácter complementario a la ampliación de capital suscrita en 2014, sin emisión de nuevas acciones. Dicho importe corresponde tanto a los créditos por venta de autocartera realizada en 2014 (19.933 miles de euros a valor actual) (véanse Nota 13.4), como a aportaciones adicionales comprometidas (67.277 miles de euros) (véase Nota 13.4, siendo el importe de la aportación comprometida 66.439 miles de euros y el ajuste al precio de autocartera de 838 miles de euros. Dicha aportación fue realizada en el mes de junio de 2016, sin emisión de nuevas acciones.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en las cuentas anuales de los ejercicios 2005, 2007, 2012 y 2014, se incluye toda la información relativa a las operaciones de fusión descritas.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades y, de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002, así como por todas las disposiciones e interpretaciones que lo desarrollan. Las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2017 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 21 de marzo de 2018 y se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 del Grupo GMP preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan, al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, las magnitudes que se indican a continuación:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Total activo	2.138.439	1.978.256
Patrimonio neto	1.117.210	986.112
Importe neto de la cifra de negocios	98.781	80.219
Resultado del ejercicio	133.518	173.192

1.1 Régimen SOCIMI

Desde el 1 de enero de 2014 el régimen fiscal de la Sociedad y algunas de sus sociedades dependientes que son Inmoaccess, S.L.U., Engage Inversiones 2014, S.L.U., Renta Apartamentos, S.L.U. y Renta Gestión Fuencarral, S.L.U que se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
- b. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
- c. En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

1. Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
2. Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
3. Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 al 80%.
4. El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de tal condición supondría que la Sociedad pasará a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Tal y como se indica en la Nota 13.1 la Sociedad comenzó a cotizar en el MAB con fecha 29 de julio de 2016, dando cumplimiento a todos los requisitos pendientes de la normativa vigente en cuanto al régimen SOCIMI.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma 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. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y la restante legislación mercantil.
- e. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2017, posteriormente depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros.

2.3 Principios contables obligatorios no aplicados

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.c y 4.e).
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.a, 4.b y 4.c).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.e).
- El importe de determinadas provisiones (véase Nota 4.h).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez y cumplimiento del régimen SOCIMI (véase Nota 9.3).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.6 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

2.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de Euros
Base de reparto: Resultado del ejercicio	55.229
Aplicación: A resultados negativos de ejercicios anteriores	30.934
Dividendos	24.295
	55.229

Limitaciones relativas a la distribución de dividendos

La Sociedad está acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Por otro lado, tal y como indica la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las Sociedad deberá distribuir como dividendos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 2 del artículo 3 de la Ley 11/2009, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, estos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

Otros dividendos distribuidos

Con fecha 22 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición por importe de 7.841 miles de euros, siendo satisfecho a los accionistas con fecha 3 de julio de 2017.

La Sociedad no repartió dividendos a sus accionistas durante el ejercicio 2016.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Fondo de comercio:

El Fondo de Comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios.

El Fondo de Comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora por su precio de adquisición menos la amortización acumulada, y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioros reconocidos. De acuerdo con la normativa aplicable la vida útil del Fondo de Comercio se ha establecido en 10 años y su amortización es lineal.

Además, al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro de dichas unidades generadoras de efectivo y, en caso de que las haya, se someterán a un test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

Aplicaciones informáticas:

La Sociedad registra en este epígrafe los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 3-4 años.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado más abajo.

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización, si las hubiere, se amortizan en los periodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias. Asimismo, la Sociedad capitaliza los gastos financieros relacionados con la construcción del inmovilizado hasta la puesta en funcionamiento del activo siempre y cuando el periodo de duración de la misma sea superior a un año y correspondan, en todo caso, a la financiación de la construcción. En

caso de que la obra en curso se detenga, la Sociedad deja de capitalizar gastos financieros hasta la reanudación de la misma.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes según los siguientes porcentajes:

	%
Edificios	2 - 4
Instalaciones Técnicas	10
Mobiliario y equipo	3

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler. Excepcionalmente se pueden obtener plusvalías en su venta a precio de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.b, relativa al inmovilizado material.

La Sociedad amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada según los siguientes porcentajes:

	%
Edificios	2 - 4
Instalaciones	8 - 12

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se ha corregido al 31 de diciembre de 2017 y 2016, mediante la correspondiente provisión o reversión por deterioro, en su caso, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su valoración, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros, o permita una reversión de la provisión por deterioro dotado en ejercicios anteriores. (véase Nota 7).

Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

Al cierre de cada ejercicio, para el caso de los fondos de comercio, de forma semestral para los activos inmobiliarios, y siempre que existan indicios de pérdida de valor en el resto de los activos (para los edificios de la Sociedad se realiza dos veces al año), la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test es el siguiente:

- Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales e inversiones inmobiliarias los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada. Concretamente, para la realización de los test de

deterioro de los terrenos y edificios (inversiones inmobiliarias) se emplean valoraciones de expertos independientes.

En este sentido, las valoraciones realizadas por expertos independientes han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración 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). La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de los inmuebles arrendados de la Sociedad fue principalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados igualmente por descuento de flujos de caja en base a las rentas netas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a los utilizados en ejercicios anteriores. En cuanto a los suelos se ha realizado un residual dinámico, descontando los costes pendientes de ejecutar y los ingresos futuros a una tasa de descuento considerada de mercado en atención a la situación urbanística de cada activo.

- En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.
- Cuando una pérdida por deterioro se valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida específicamente en el caso de los fondos de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Sin embargo, en caso de que la Sociedad concluya que no es posible obtener beneficios o rendimientos económicos futuros sobre un activo material, se dará de baja de los estados financieros reconociendo en el resultado del ejercicio la pérdida correspondiente, no siendo esta pérdida reversible.

d) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad carece de contratos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo – contabilidad del arrendador

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e) Instrumentos financieros

i. Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros incluidos en el balance de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más accionistas.
- d. Activos financieros disponibles para la venta (otros activos financieros): se incluyen los instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores y se valoran al coste de adquisición, al no poder determinarse con fiabilidad el valor razonable de las participaciones.
- e. Fianzas entregadas: corresponden, principalmente, a los importes desembolsados por la Sociedad para el desarrollo de su actividad. Figuran registradas por los importes pagados que no difieren, significativamente, de su valor razonable.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Inversiones en empresas del Grupo

Tal y como se indica en la Nota 9.2, la Sociedad posee participaciones en el capital social de determinadas empresas. En general y con independencia del porcentaje de participación, las participaciones de la Sociedad en el capital social de otras empresas no admitidas a cotización en Bolsa se valoran por su coste minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dicha corrección valorativa será la diferencia entre el valor en libros de la participación y el importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido en las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración. El método de valoración generalmente aplicado para determinar las plusvalías tácitas, es la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios de cada una de las empresas de Grupo y Asociadas. Este método se realiza mediante el "Descuento de Flujos de Caja" basado en los ingresos netos futuros, la tasa interna de retorno, el valor residual etc.

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor original en libros de la inversión.

Se consideran empresas del Grupo aquéllas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye aquellas sociedades sobre la que en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

ii. Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

iii. Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el Patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y tras la entrada de Euro Cervantes SOCIMI, S.A en el accionariado en el ejercicio 2014, la Sociedad no mantiene acciones propias. Con fecha 5 de agosto de 2014, como consecuencia de la escisión mercantil de las sociedades Edificio Hermosilla 11, S.L y Monteagro, S.A a favor de la sociedad Aurentia Invest, S.L. se produjo una reducción de capital en la que se amortizaron 8.943 acciones propias. Posteriormente, con fecha 1 de octubre de 2014, la sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A procedió a la adquisición de las 187.923 acciones propias que la Sociedad tenía como autocartera por un importe de 61.507 miles de euros, de los que quedaron pendiente de cobro 40.778 miles conforme al método del coste amortizado, cuyo calendario de desembolso estaba previsto en 2016 y 2017. En el mes de agosto de 2015, Euro Cervantes SOCIMI, S.A., desembolsó de forma anticipada 20.000 miles de euros, quedando pendiente de cobro 20.778 miles de euros, cuyo valor actual al 31 de diciembre de 2015 ascendió a 19.933 miles de euros. Con fecha 21 de junio de 2016 Euro Cervantes SOCIMI, S.A. satisfizo el importe pendiente de cobro registrándose el efecto de la actualización financiera por importe de 845 miles de euros en el epígrafe de Ingresos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

iv. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Las actividades que realiza la Sociedad la exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, la Sociedad utiliza contratos de cobertura de tipo de interés (Swaps).

Los derivados se registran por su valor razonable (véase "Procedimientos de valoración de derivados y del ajuste por riesgo de crédito") en la fecha del balance de situación. Si su valor es positivo, se registran en el epígrafe "Deudores por instrumentos financieros" y en "Acreedores por instrumentos financieros" si es negativo. Las variaciones de valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo en el caso de que el derivado haya sido designado como instrumento de cobertura y ésta sea altamente efectiva, en cuyo caso su registro es el siguiente:

- Coberturas de flujo de efectivo: son coberturas realizadas para reducir el riesgo de la potencial variación de los flujos de efectivo por el riesgo de los tipos de interés asociados a pasivos financieros a largo plazo a tipo variable. Los cambios en el valor razonable de los derivados se registran, en la parte en que dichas coberturas son efectivas en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" del patrimonio neto en el balance de situación adjunto. Se considera que las coberturas son efectivas o eficientes en aquellos derivados en los que el resultado del test de efectividad sobre los mismos se encuentra entre el 80% y el 125%. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad mantiene contratados instrumentos financieros derivados dentro de su estrategia de cobertura de flujos de efectivo asociadas a la financiación de proyectos.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En ese momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del período.

Política de la Sociedad sobre coberturas

Al inicio de la cobertura, la Sociedad designa y documenta formalmente las relaciones de cobertura, así como el objetivo y la estrategia que asume con respecto a las mismas. La contabilización de las operaciones de cobertura, sólo resulta de aplicación cuando se espera que la cobertura sea altamente eficaz al inicio de la cobertura y en los ejercicios siguientes para conseguir compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo atribuible al riesgo cubierto, durante el período para el que se ha designado la misma (análisis prospectivo) y la eficacia real, que pueda ser determinada con fiabilidad, está en un rango del 80 - 125% (análisis retrospectivo).

Procedimientos de valoración de derivados y del ajuste por riesgo de crédito

El valor razonable de los diferentes instrumentos financieros derivados se calcula utilizando las técnicas habituales en el mercado financiero, es decir, descontando todos los flujos previstos en el contrato de acuerdo con sus características, tales como el importe del nocional y el calendario de cobros y pagos, basándose en las condiciones de mercado, tanto de contado como de futuros, a la fecha de cierre del ejercicio.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 para determinar el ajuste por riesgo de crédito, en la valoración de los derivados, se ha aplicado una técnica basada en el cálculo a través de simulaciones de la exposición total esperada (que incorpora tanto la exposición actual como la exposición potencial) ajustada por la probabilidad de incumplimiento a lo largo del tiempo y por la severidad (o pérdida potencial) asignada a la Sociedad y a cada una de las contrapartidas.

La exposición total esperada de los derivados se obtiene usando inputs observables de mercado, como curvas de tipo de interés según las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

Los inputs aplicados para la obtención del riesgo de crédito propio y de contrapartida (determinación de la probabilidad de incumplimiento) se basan principalmente en la aplicación de spreads de crédito propios o de empresas comparables actualmente negociados en el mercado (curvas de CDS).

f) Impuesto sobre Beneficios

Desde el ejercicio 2008 y hasta el ejercicio 2013, la Sociedad tributaba en régimen de consolidación fiscal, siendo la dominante del Grupo fiscal. Sin embargo, la Sociedad ha optado por tributar, desde el 1 de enero de 2014, bajo el régimen de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), circunstancia que condujo a la extinción del referido Grupo fiscal. Dicha extinción supuso en el ejercicio 2014 el reparto de los créditos y débitos fiscales a cada una de las entidades que conformaban el Grupo. A estos efectos, las bases imponibles negativas (BINs) que poseía el Grupo en ese momento, y que se encontraban registrados como activos diferidos de la Sociedad, fueron distribuidas a las sociedades individuales.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos. Entre ellos, tal y como se indica en la Nota 1, destaca la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características. No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos.

Para aquellos activos adquiridos con anterioridad a la incorporación al régimen SOCIMI, la plusvalía que se obtenga por la venta se distribuirá linealmente (salvo prueba en contrario) durante los ejercicios en que el activo haya permanecido en propiedad de la SOCIMI. La plusvalía correspondiente a los ejercicios previos a la incorporación al régimen SOCIMI estará sujeta a una tributación al tipo general mientras que para el resto de ejercicios el tipo será del 0%.

En este sentido, y considerando el régimen de SOCIMI en el que se encuentra la Sociedad desde el 1 de enero de 2014, la Sociedad procedió a revertir la totalidad de los impuestos diferidos al no existir evidencia de que, bajo el régimen SOCIMI, se fueran a producir desinversiones futuras de activos que puedan tributar y recuperar dichos impuestos diferidos en un periodo inferior a 10 años.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior a un 5 por ciento,

cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. En este sentido, la Sociedad tiene establecido el procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación procediendo, en su caso, a retener el 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

Otros dividendos distribuidos

Con fecha 22 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición por importe de 7.841 miles de euros, siendo satisfecho a los accionistas con fecha 3 de julio de 2017.

La Sociedad no repartió dividendos a sus accionistas durante el ejercicio 2016.

g) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas inmobiliarias se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

h) Provisiones y contingencias

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

- a. 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.
- b. 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 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, salvo que sean consideradas como remotos. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

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.

Los asesores legales de la Sociedad, así como sus Administradores, entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales.

i) Permutas de activos

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

j) Transacciones con vinculadas

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

k) Estados de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

l) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación, que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

m) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad 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. La Sociedad no realiza operaciones en moneda distinta al Euro.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2017 y 2016, en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	31-12-2015	Adiciones	31-12-2016	Adiciones	31-12-2017
Aplicaciones informáticas:					
Coste	778	6	784	77	861
Amortización acumulada	(718)	(40)	(758)	(23)	(781)
	60	(34)	26	54	80
Fondo de Comercio:					
Coste	120	-	120	-	120
Amortización acumulada	-	(12)	(12)	(12)	(24)
	120	(12)	108	(12)	96
Total neto	180	(46)	134	42	176

El Fondo de Comercio se generó en el ejercicio 2005 a partir de la fusión por absorción del Centro Empresarial Castellana Norte, S.L. siendo este edificio la unidad generadora de efectivo a la que pertenece. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 quedaban pendientes 96 y 108 miles de euros respectivamente, no habiéndose producido depreciaciones por deterioro.

Tal y como se explica en la Nota 4.a, la Sociedad amortiza el fondo de comercio de forma lineal en 10 años.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de los elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizado ascendía a 779 y 664 miles de euros, respectivamente.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	31-12-2015	Adiciones	31-12-2016	Adiciones	Traspasos	31-12-2017
Coste:						
Terrenos	587	-	587	-	-	587
Edificios	373	-	373	-	-	373
Instalaciones Técnicas	41	-	41	-	55	96
Mobiliario y equipo	790	23	813	24	259	1.096
Inmovilizado en curso	-	-	-	113	-	113
	1.791	23	1.814	137	314	2.265
Amortización acumulada:						
Edificios	(201)	(7)	(208)	(7)	-	(215)
Instalaciones Técnicas	(8)	(4)	(12)	(4)	-	(16)
Mobiliario y equipo	(591)	(47)	(638)	(102)	-	(740)
	(800)	(58)	(858)	(113)	-	(971)
Neto	991	(35)	956	24	314	1.294

Dentro de los epígrafes de "Terrenos" y "Edificios" se encuentra recogida la parte destinada a uso propio del edificio de la calle Luchana 23 (Madrid) donde se sitúan las oficinas de la Sociedad por importe conjunto de 960 miles de euros en 2017 y 2016, con una amortización acumulada en 2017 de 215 miles de euros (208 miles de euros en 2016).

Todo el inmovilizado material propiedad de la Sociedad está afecto a la explotación y se encuentra en territorio nacional. El importe de los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2017 asciende a 558 miles de euros (529 miles de euros en 2016).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2017 y 2016, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de euros				
	31/12/2016	Adiciones	Bajas	Traspasos	31/12/2017
Coste:					
Terrenos	578.101	52.106	-	-	630.207
Edificios	376.178	17.827	(21.960)	13.251	385.296
Instalaciones	75.014	3.149	-	10.257	88.420
Anticipos e inversiones inmobiliarias en curso	26.019	25.703	-	(23.822)	27.900
	1.055.312	98.785	(21.960)	(314)	1.131.823
Amortización acumulada:					
Edificios	(136.660)	(13.550)	8.717	-	(141.493)
Instalaciones	(61.672)	(3.748)	-	-	(65.420)
	(198.332)	(17.298)	8.717	-	(206.913)
Deterioros (véase Nota 18.5)	(44.007)	(4.916)	-	-	(48.923)
Neto	812.973	76.571	(13.243)	(314)	875.987

Ejercicio 2016

	Miles de euros				
	31/12/2015	Adiciones	Bajas	Traspasos	31/12/2016
Coste:					
Terrenos	610.688	141	(32.581)	(147)	578.101
Edificios	386.032	-	-	(9.854)	376.178
Instalaciones	103.328	-	(27.761)	(553)	75.014
Anticipos e inversiones inmobiliarias en curso	10.475	20.658	-	(5.114)	26.019
	1.110.523	20.799	(60.342)	(15.668)	1.055.312
Amortización acumulada:					
Edificios	(124.515)	(13.196)	-	1.051	(136.660)
Instalaciones	(89.591)	(3.450)	27.761	3.608	(61.672)
	(214.106)	(16.646)	27.761	4.659	(198.332)
Deterioros (véase Nota 18.5)	(71.482)	-	27.475	-	(44.007)
Neto	824.935	4.153	(5.106)	(11.009)	812.973

Dentro de las inversiones inmobiliarias se encuentran registrados tres solares, en Las Rozas (Madrid), Valdebebas (Madrid) y Las Tablas (Madrid), y edificios destinados al alquiler de oficinas en Madrid.

Las altas del ejercicio 2017 se corresponden, principalmente, a la adquisición de un edificio de oficinas situado en Manuel Cortina 2 propiedad de MAPFRE España, Compañía de Seguros y Reaseguros, S.A. por un precio de 72.000 miles de euros quedando pendiente de pago 28,8 millones de euros que ha de ser satisfecho por la Sociedad en el primer semestre de 2019 (véase Nota 15)

Este edificio se encuentra en Madrid y su desglose por elementos en la fecha de compra es el siguiente:

Descripción	Terrenos	Construcción	Instalaciones	Total
Edificio Manuel Cortina 2	51.333	17.567	3.100	72.000
Total	51.333	17.567	3.100	72.000

La Sociedad ha procedido a realizar el reparto del coste por epígrafe contable, en función del porcentaje que figura en el Impuesto de Bienes Inmuebles, siendo consistentes con los repartos realizados en anteriores adquisiciones.

Asimismo, se correspondieron las altas del ejercicio 2017 en el epígrafe "Anticipos e inversiones inmobiliarias en curso", se corresponden, principalmente, a los costes incurridos en la reforma integral que se está llevando a cabo en el inmueble sito en la calle Castellana 81 por un importe de 6.209 miles de euros, así como la construcción de un inmueble, que comenzó en el ejercicio 2016 y cuya finalización está prevista en el tercer cuatrimestre del ejercicio 2018, sobre un terreno situado en Las Tablas, por un importe de 15.161 miles de euros, denominado Proyecto Oxxeo.

Los importes incluidos en la columna de traspasos en el ejercicio 2017 corresponden principalmente a la finalización de los trabajos relativos a las fachadas y acondicionamientos de los módulos de oficinas e instalaciones del inmueble Castellana 81 por un importe de 19.713 miles de euros y a las obras de sustitución de ventanas y reforma del vestíbulo realizada en el inmueble Iberia Mart por un importe de 2.125 miles de euros.

Las altas del ejercicio 2016 en el epígrafe "Anticipos e inversiones inmobiliarias en curso", se correspondieron, principalmente, a los costes incurridos en la reforma integral que se llevó a cabo en el inmueble sito en la calle Castellana 81, finalizada en enero de 2017, así como el inicio de la construcción del Proyecto Oxneo.

Las bajas del ejercicio 2017 en el epígrafe "Edificios" se corresponden a la demolición de parte de los elementos construidos que componían el edificio original del inmueble situado en la calle Castellana 81, cuyo impacto ha supuesto el registro de una pérdida de 13.243 miles de euros, bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2017 (véase Nota 18.5).

Las bajas del ejercicio 2016 en el epígrafe "Terrenos" correspondieron, principalmente a la venta de un terreno situado en Valdebebas, Madrid. El valor neto contable de este terreno a la fecha de su venta ascendió a 15.062 miles de euros (siendo su coste de 32.581 miles de euros y su deterioro de 17.519 miles de euros). El mencionado terreno fue vendido por 15.080 miles de euros, por lo que su venta generó una plusvalía de 18 miles de euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2016. Adicionalmente, la Sociedad procedió a dar de baja el coste de las instalaciones técnicas del inmueble sito en la calle Castellana 81, así como su amortización asociada, registradas bajo el epígrafe "Instalaciones" por importe de 27.761 miles de euros, que se correspondieron a la demolición de parte las instalaciones técnicas que componía el edificio original, realizadas como parte extraordinaria dentro del proceso de reforma del inmueble.

Los importes incluidos en la columna de traspasos en el ejercicio 2016, se debieron principalmente a la clasificación como "Activo no corriente mantenido para la venta" de un importe de 11.009 miles de euros correspondiente a la venta de Puerto Somport.

Con fecha 20 de enero de 2017 la Sociedad vendió este inmueble situado en la calle Puerto Somport 8 situado en las Tablas, Madrid, por importe de 41.500 miles de euros. Asimismo, se han registrado unos gastos adicionales de 1.180 miles de euros correspondientes al pago del impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana, por lo que el beneficio total de la operación ascendió a 29.311 miles de euros, registrada en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2017 (véase Nota 18.5).

Asociados a esta venta, la Sociedad mantenía un anticipo de clientes correspondiente al derecho a compra futura por importe de 4.150 miles de euros (véase Nota 16).

Adicionalmente en el ejercicio 2016, se puso en explotación 5.114 miles de euros de elementos adquiridos en las reformas realizadas en los inmuebles Luchana 23, Iberia Mart y Parque Norte así como a la finalización de los trabajos relativos a las fachadas y acondicionamientos de los módulos de oficinas e instalaciones de sistemas de climatización del inmueble Castellana 81.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existían inversiones inmobiliarias hipotecadas en garantía de préstamos hipotecarios por el valor neto contable de los siguientes inmuebles:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Castellana 81	270.258	284.231
Luchana 23	8.626	8.844
Complejo Parque Norte	75.582	76.741
Complejo Iberia Mart I y II	75.619	77.479
Complejo c/ Hermosilla 3 y Ayala 8	73.325	73.933
Génova 27	43.163	43.743
Eloy Gonzalo 10	33.217	33.757
	579.790	598.728

El saldo dispuesto de los préstamos con garantía hipotecaria asciende al 31 de diciembre de 2017 y 2016 a 552.845 miles de euros (véase Nota 15.1).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Sociedad (Cushman & Wakefield en 2017 y Savills en 2016), al 31 de diciembre de 2017 y 2016 ascendía a 1.641 y 1.529 millones de euros (incluyendo la parte destinada a uso propio incluida en el inmovilizado material y los activos no corrientes mantenidos para la venta), respectivamente.

Durante el ejercicio 2017 se han registrado dotaciones de deterioros de inversiones inmobiliarias por importe de 4.916 miles de euros (9.956 miles de euros de reversión en 2016) para adecuar su valor a las valoraciones antes mencionadas.

El importe de los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2017 asciende a 53.512 miles de euros (77.313 miles de euros en 2016).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Ubicación y uso

Los inmuebles incluidos en este epígrafe corresponden a los edificios en alquiler de Luchana 23, Parque Norte, Castellana Norte, Iberia Mart, Génova 27, Hermosilla 3 - Ayala 8, Alcalá 16, Castellana 81, Goya 14, Manuel Cortina 2 y Eloy Gonzalo 10, todos ellos situados en Madrid. Todos estos inmuebles de la Sociedad están destinados a oficinas. En los 267.900 m2 de oficinas en gestión, el grado medio de ocupación durante el ejercicio 2017 ha ascendido a 87,97% (85,62% en 2016).

Ingresos y gastos relacionados

Durante los ejercicios 2017 y 2016 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 59.149 y 55.087 miles de euros, respectivamente, provenientes en su totalidad de los edificios arrendados (véase Nota 18.1). Los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron en el ejercicio 2017 y 2016 a 43.942 y 43.103 miles de euros, respectivamente, de los cuales 17.298 miles de euros en 2017 (16.646 miles de euros en 2016) correspondían a la dotación a la amortización de los inmuebles en arrendamiento.

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no existía ningún tipo de restricciones para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas. En relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación, en caso de venta de los edificios hipotecados indicados anteriormente, la Sociedad debería amortizar el importe del préstamo sindicado asociado a los mismos.

8. Arrendamientos

Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad tenía contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC:

Cuotas Mínimas	Miles de Euros	
	Valor Nominal	
	2017	2016
Menos de un año	58.390	57.976
Entre uno y cinco años	146.173	144.631
Más de cinco años	46.326	50.660
	250.889	253.267

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad no tenía cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el ejercicio.

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que tenía la Sociedad al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 correspondían a todos los edificios en alquiler incluidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.

La Sociedad no tiene suscritos contratos de arrendamiento operativo significativos en condición de arrendatario.

9. Inversiones financieras (largo y corto plazo)

9.1 Clasificación de las inversiones financieras a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" presentan la siguiente composición al cierre de los ejercicios 2017 y 2016:

Categorías \ Clases	Miles de Euros									
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo				Instrumentos Financieros a Corto Plazo				Total	
	Créditos a Terceros		Derivados y Otros Activos Financieros no Corrientes		Valores Representativos de Deuda		Derivados y Otros Activos Financieros Corrientes			
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Instrumentos de Patrimonio	-	-	-	263	-	-	-	-	-	263
Préstamos y partidas a cobrar	-	302	-	-	-	-	-	23	-	325
Inversiones mantenidas al vencimiento	-	-	-	-	5.004	20.000	-	-	5.004	20.000
Fianzas	-	-	10.543	7.704	-	-	-	-	10.543	7.704
Otros activos financieros:										
Derivados (Nota 10)	-	-	2.806	-	-	-	-	-	2.806	-
Dividendo a cobrar	-	-	-	-	-	-	802	12.301	802	12.301
	-	302	13.349	7.967	5.004	20.000	802	12.324	19.155	40.593

a) Instrumentos de patrimonio

Dentro de este epígrafe la Sociedad registraba las acciones de la empresa Banco Santander, S.A. que fueron enajenadas con fecha 5 de septiembre de 2017. La imputación de la ganancia por la venta se ha registrado en el resultado del ejercicio por importe de 17 miles de euros (véase Nota 18.6).

b) Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo

A 31 de diciembre de 2016, se registraba el importe pendiente de cobro a largo plazo por una obra en el edificio Génova 27, cuyo importe ascendía a 302 miles de euros. Durante el ejercicio 2017, han sido reclasificados al corto plazo, dado su vencimiento. Devenga intereses de mercado.

c) Inversiones mantenidas al vencimiento

El importe registrado en la partida "Valores representativos de deuda" al 31 de diciembre de 2017 y 2016 correspondía a imposiciones a plazo fijo realizadas con el exceso de tesorería. Durante el 2017 se canceló 15.000 miles de euros, registrándose dicho importe en tesorería. El vencimiento de estas inversiones es en el corto plazo y devenga intereses de mercado.

d) *Fianzas*

Se incluyen principalmente el 90% de las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios que, de acuerdo con la normativa en vigor, la Sociedad deposita en el Organismo Público correspondiente (IVIMA).

e) *Dividendo a cobrar*

En esta partida se incluye el dividendo a cobrar de las sociedades participadas que tributan bajo el régimen SOCIMI, y por lo tanto, como se indica en la Nota 1, tienen obligación de repartir el 80% de sus dividendos, por importe de 477 miles de euros y 325 miles de euros de las sociedades Inmoaccess, S.L.U., y Renta Apartamentos S.L.U respectivamente.

9.2 Inversiones en empresas de Grupo y asociadas a largo plazo

El desglose de este epígrafe de los balances de situación a 31 de diciembre de 2017 y 2016 adjuntos es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Instrumentos de patrimonio	193.268	185.165
Inversiones en empresas del Grupo y multigrupo	237.989	299.536
Deterioro de inversiones en empresas del Grupo y multigrupo	(44.721)	(114.371)
Créditos a empresas (Nota 19.2)	55.569	37.214
Cuenta corriente empresas del Grupo	55.569	37.214
	248.837	222.379

El movimiento habido durante los ejercicios 2017 y 2016 en las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y los créditos concedidos a empresas es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de Euros			
	31-12-2016	Adiciones	Bajas	31-12-2017
COSTE				
Ociópolis, S.L.U.	55.387	-	(55.387)	-
In-Plania, S.L.U.	177	-	-	177
Inmoaccess, S.L.U. (1)	14.442	-	-	14.442
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	141.276	-	-	141.276
Espai Campanar, S.L.U.	6.160	-	(6.160)	-
Engage Inversiones 2014, S.L.U. (1)	37.106	-	-	37.106
Edificio Velázquez 164, S.L.U.	1.582	-	-	1.582
Renta Apartamentos, S.L.U. (1)	25.652	-	-	25.652
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U. (1)	17.754	-	-	17.754
Total participaciones en empresas del Grupo	299.536	-	(61.547)	237.989
DETERIORO				
Ociópolis, S.L.U.	(33.434)	-	33.434	-
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	(51.485)	-	8.313	(43.172)
Espai Campanar, S.L.U.	(3.145)	-	3.145	-
Engage Inversiones 2014, S.L.U. (1)	(24.761)	-	24.761	-
Edificio Velázquez 164, S.L.U.	(1.546)	(3)	-	(1.549)
Renta Apartamentos, S.L.U. (1)	-	-	-	-
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U. (1)	-	-	-	-
Total deterioro en empresas del Grupo (Nota 18.7)	(114.371)	(3)	69.653	(44.721)
Total participaciones en empresas del Grupo	185.165	(3)	8.106	193.268
Créditos a empresas (Nota 19.2)	37.214	-	18.355	55.569

(1) Sociedades auditadas por Deloitte, S.L.

Ejercicio 2016

	Miles de Euros					
	31-12-2015	Otros Traspasos	Adiciones	Bajas	Traspasos Provisión Riesgos y Gastos (Nota 14.1)	31-12-2016
Ociópolis, S.L.U.	27.898	-	27.489	-	-	55.387
In-Plania, S.L.U.	177	-	-	-	-	177
Inmoaccess, S.L.U. (1)	14.442	-	-	-	-	14.442
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	6.359	31.584	103.333	-	-	141.276
Espai Campanar, S.L.U.	6.160	-	-	-	-	6.160
Pinea Hills, S.L.U.	13.630	(31.584)	17.954	-	-	-
Engage Inversiones 2014, S.L.U. (1)	37.106	-	-	-	-	37.106
Edificio Velázquez 164, S.L.U.	1.582	-	-	-	-	1.582
Renta Apartamentos, S.L.U. (1)	25.652	-	-	-	-	25.652
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U. (1)	17.754	-	-	-	-	17.754
Total participaciones en empresas del Grupo	150.760	-	148.776	-	-	299.536
Ociópolis, S.L.U.	(27.898)	-	-	601	(6.137)	(33.434)
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	(6.359)	(13.318)	-	2.768	(34.576)	(51.485)
Espai Campanar, S.L.U.	(3.226)	-	-	81	-	(3.145)
Pinea Hills, S.L.U.	(13.318)	13.318	-	-	-	-
Engage Inversiones 2014, S.L.U. (1)	(21.252)	-	(3.509)	-	-	(24.761)
Edificio Velázquez 164, S.L.U.	(1.541)	-	(5)	-	-	(1.546)
Renta Apartamentos, S.L.U. (1)	-	-	-	-	-	-
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U. (1)	-	-	-	-	-	-
Total deterioro en empresas del Grupo (Nota 18.7)	(73.594)	-	(3.514)	3.450	(40.713)	(114.371)
Total participaciones en empresas del Grupo	77.166	-	145.262	3.450	(40.713)	185.165
Créditos a empresas (Nota 19.2)	216.407	-	-	(179.193)	-	37.214

(1) Sociedades auditadas por Deloitte, S.L.

En el Anexo I, se indican los datos más significativos relativos a las sociedades participadas.

Las transacciones que la Sociedad ha llevado a cabo en el ejercicio 2017 han sido las siguientes:

- Con fecha 27 de noviembre de 2017, se aprueba por parte del Socio Único de Ociópolis S.L.U., GMP Property SOCIMI S.A., la disolución de la Sociedad, la plusvalía de la operación ascendió a 9 miles de euros, registrada en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2017 (véase Nota 18.7).
- Con fecha 27 de noviembre de 2017, se aprueba por parte del Socio Único de Espai Campanar, S.L.U., GMP Property SOCIMI S.A., la disolución de la Sociedad, la plusvalía de la operación ascendió a 42 miles de euros, registrada en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2017 (véase Nota 18.7).
- Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha revertido deterioros en participación en GMP Nueva Residencial, S.A.U. y Engage Inversiones 2014, S.L.U. por un importe de 33.075 miles de euros, debido a que el valor teórico contable de las participaciones más la plusvalía tácita ha devenido superior al valor neto registrado por la Sociedad (véase nota 9.2, 18.7 y Anexo I).

Las transacciones que la Sociedad llevó a cabo en el ejercicio 2016 fueron las siguientes:

- Con fecha 27 de abril de 2016, se aprobó por parte del Socio Único de Ociópolis S.L.U., GMP Property SOCIMI S.A., la realización de una aportación directa a los fondos propios de Ociópolis S.L.U. destinada parcialmente a compensar pérdidas. Dicha aportación se realizó por importe de 27.489 miles de euros desembolsados mediante aportación dineraria.
- Con fecha 27 de abril de 2016, se aprobó por parte del Socio Único de GMP Nueva Residencial S.A.U., GMP Property SOCIMI S.A., la realización de una aportación directa a los fondos propios de

GMP Nueva Residencial S.A.U. destinada parcialmente a compensar pérdidas. Dicha aportación se realizó por importe de 103.333 miles de euros desembolsados mediante aportación dineraria. Adicionalmente, en esa misma fecha, se acuerda la realización por parte del Socio Único de Pinea Hills S.L.U., GMP Property SOCIMI S.A., de una aportación directa a los fondos propios de Pinea Hills destinada parcialmente a compensar pérdidas. Dicha aportación se realiza por importe de 17.954 miles de euros desembolsados mediante aportación dineraria. Posteriormente, con fecha 30 de junio de 2016, se acuerdo el proyecto de fusión entre GMP Nueva Residencial S.A.U. y Pinea Hills S.L.U.

En el análisis del deterioro de las participaciones se ha tenido en cuenta el patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes al 31 de diciembre de 2017 (véase Anexo I).

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han realizado las correcciones valorativas suficientes para adecuar el valor de la participación a su valor razonable.

9.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La Sociedad está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo GMP, de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a deudas por arrendamientos, así como por los préstamos concedidos a empresas de grupo.

La mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. A pesar de ello, la empresa establece el análisis de riesgos de cada una de las operaciones que se plantean, previo al cierre de las mismas. La Sociedad recibe fianzas por todos los contratos y, en la mayoría de ellos, avales bancarios para cubrir el riesgo de un potencial impago. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de deterioros, estimados por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

En cuanto al riesgo de insolvencia de los créditos concedidos a empresas del Grupo, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los mismos a partir del test de deterioro que elabora, al menos, anualmente.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

La Sociedad utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 10, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés de la Sociedad (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros, en particular para la estimación de ajustes por riesgos de contraparte, la Sociedad ha utilizado inputs de mercado de cotizaciones de CDSs cuando estas estaban disponibles. De no ser así, y en particular para el caso de la Sociedad, el input se ha originado mediante la utilización de comparables de mercado, teniendo en cuenta país, sector y circunstancias de las compañías con las que se ha establecido la comparación.

Tanto estos inputs como todos los utilizados en el cálculo del valor razonable corresponden a Niveles 1 y 2 en la jerarquía del valor razonable establecida en la norma internacional de información financiera NIIF 13 "Medición del valor razonable". La Sociedad ha utilizado las curvas de tipo de interés Euribor a 1 mes, a 3 meses y a 1 año para el cálculo de las valoraciones de los derivados. Estas últimas se sitúan en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por la Sociedad dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable neto de dichos derivados, a 31 de diciembre de 2017 y 2016, eran positivo en 2.806 y negativo 1.368 miles de euros, respectivamente (véase Nota 10).

El importe de las liquidaciones de flujos de efectivo nominales, previstas durante el plazo contractual de los derivados de cobertura, se presenta en la tabla adjunta agrupado por tramos temporales:

	Miles de Euros			
	Valor en Libros 31 Diciembre 2017	Flujos de Efectivo Esperados		
		< 2 Años	Entre 2 y 5 Años	> 5 Años
Derivados de cobertura	2.806	(3.137)	4.753	1.190

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2017 y 2016) del valor de mercado de los derivados que han sido considerados como de cobertura contable y que, por tanto, registran sus variaciones de valor en el Patrimonio Neto. La Sociedad considera como razonable una variación de mercado en el transcurso del 2017 de +0,2%, +0,5% y -0,1% (+0,2%, +0,5% y -0,1% para 2016):

Sensibilidad	Miles de Euros	
	2017	2016
+0,2% (incremento en la curva de tipos)	4.485	10.932
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	10.993	26.709
-0,1% (descenso en la curva de tipos)	(2.149)	(5.538)

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran aumentos de su valor razonable, ante movimientos de mercado de tipos al alza ya que los tipos de interés futuros serían cercanos a los tipos fijados con los IRS, y por tanto, la Sociedad estaría cubierta ante movimientos de tipos de interés a la baja. Ante movimientos de los tipos al alza, el valor razonable positivo de dichos derivados se vería aumentado.

Al haber sido designados como cobertura contable y ser altamente efectivos tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de valor de mercado de estos derivados se registraría en su totalidad en Patrimonio Neto, si se mantiene la efectividad actual.

Al 31 de diciembre de 2017 todos los derivados contratados por la Sociedad cumplen los requisitos para ser considerados coberturas contables de flujos de efectivo.

La sensibilidad del gasto financiero de la Sociedad ante variaciones de tipo de interés, considerando los instrumentos de cobertura existentes, es la siguiente:

Sensibilidad	Miles de Euros
	2017
+50Pb (Incremento Eur 3m)	(186)
+75Pb (Incremento Eur 3m)	(458)
+100Pb (Incremento Eur 3m)	(730)

Riesgo de liquidez

Este riesgo viene motivado por los desfases temporales entre las necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones en negocios, vencimiento de deudas, necesidades de circulante etc. y los orígenes de fondos provenientes de recursos generados por la actividad ordinaria de la Sociedad, financiación bancaria en sus distintas modalidades, operaciones en mercados de capitales y desinversiones.

El objetivo es mantener un equilibrio entre la flexibilidad, plazo y condiciones de las facilidades crediticias contratadas en función de las necesidades de fondos previstas a corto, medio y largo plazo. Los Administradores estiman que la sensibilidad al riesgo de liquidez no es relevante al 31 de diciembre de 2017.

Concurrentemente con la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad Dominante restructuró su deuda financiera sindicada, así como los instrumentos financieros derivados de las coberturas asociadas (véanse Notas 10 y 15). Estas restructuraciones redujeron el principal pendiente de pago y consecuentemente el coste total de servicio de la deuda (intereses y repagos de principal). Asimismo, se alargó el vencimiento de la mayor parte de la deuda sindicada hasta 2023 (véase Nota 15). En opinión de los Administradores, esta mayor holgura en la generación de caja redundará en la mejora del cumplimiento de los compromisos financieros de la sociedad, y garantiza el normal desarrollo de la actividad en el futuro, de acuerdo a la evolución esperada del entorno del negocio.

La Sociedad dispone de tesorería e inversiones financieras a corto plazo por importe de 52.070 miles de euros, así como unas disponibilidades de financiación al 31 de diciembre de 2017 de 30.000 miles de euros, cobertura suficiente para las actuales necesidades de liquidez de la Sociedad.

Asimismo, el grado medio de ocupación de los activos arrendados (87,97% sobre superficie en alquiler con un porcentaje muy elevado de rentas aseguradas en los próximos ejercicios) y la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres, permitirán la adecuada gestión del riesgo de liquidez.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Gestión del capital

Los objetivos de la Sociedad en la gestión del capital son los de mantener una estructura financiero-patrimonial óptima para reducir el coste de capital, salvaguardando a su vez la capacidad para continuar sus operaciones con una adecuada solidez de sus ratios de endeudamiento.

La estructura de capital se controla fundamentalmente a través del ratio de endeudamiento, calculado como patrimonio neto sobre el endeudamiento financiero neto entendido como:

- + Deuda neta con recurso:
 - Deuda bancaria a largo plazo
 - Deuda bancaria a corto plazo
- Efectivo y otros activos financieros corrientes

Los Administradores de la Sociedad consideran suficiente, con la situación del sector inmobiliario actual, el nivel de apalancamiento a 31 de diciembre de 2017.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad y algunas de sus sociedades dependientes que son Inmoaccess, S.L.U., Engage Inversiones 2014, S.L.U., Renta Apartamentos, S.L.U. y Renta Gestión Fuencarral, S.L.U. están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2016 finalizado el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Notas 1 y 3) devinieron en obligatorio. Entre las obligaciones que el Grupo debe cumplir se identifican algunas de gestión directa tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintas empresas. En este sentido, la Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que éstos se cumplían al 31 de diciembre de 2017.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del Régimen, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 1 y 3).

La Sociedad, con fecha 22 de junio de 2017 en la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición por importe de 7.841 miles de euros, siendo satisfecho a los accionistas con fecha 3 de julio de 2017 (véase Nota 1 y 3). Adicionalmente, la Sociedad Dominante presenta beneficios al final de su ejercicio, proponiendo como dividendos una parte del resultado obtenido (véase Nota 3).

En el caso que la Sociedad no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de la Sociedad no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs tal y como se indica en la Nota 1.

10. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio. En los ejercicios 2017 y 2016 los únicos derivados que la Sociedad poseía eran derivados de tipo de interés.

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps o IRS), la Sociedad utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipos de interés.

El objetivo de dichas contrataciones para riesgo de tipo de interés es acotar, mediante la contratación de Swaps, la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2017, se encuentran registrados en el "Activo no corriente" 2.806 miles de euros y al 31 de diciembre de 2016 en el "Pasivo no corriente" 1.368 miles de euros, que corresponden a la valoración a dicha fecha de los instrumentos de cobertura, contratados para cubrir las variaciones de los tipos de interés en los préstamos contratados.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad, vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Ejercicio 2017

Tipo	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de Euros					Tipo Interés Variable	
			Nocional	Valor a	A	Nocional Pte.			
			31-12-2017	31-12-2017	Resultados	2018	2019		
Pasivos financieros: Swap	2023	0,11%							Euribor 3 m
			511.482	2.806	-	485.982	460.482		
			511.482	2.806	-	485.982	460.482		

Ejercicio 2016

Tipo	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de Euros					Tipo Interés Variable
			Nocional 31-12-2016	Valor a 31-12-2016	A Resultados	Nocional Pte.		
						2017	2018	
Pasivos financieros: Swap	2023	0,11%	511.482	(1.368)	-	511.482	485.982	Euribor 3 m
			511.482	(1.368)	-	511.482	485.982	

El valor de mercado conjunto al 31 de diciembre de 2017 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad, refleja unas plusvalías netas por importe de 2.806 miles de euros (unas minusvalías 1.368 miles de euros en 2016).

El impacto de la consideración del riesgo de crédito en la valoración de los derivados de tipo de interés ha ascendido a 161 miles de euros (501 miles de euros en 2016).

La Sociedad ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el Plan General Contable, designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos IRS son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por la Sociedad, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo fijo a pagar por la misma. Aquellos Instrumentos Financieros que no se han designado como cobertura contable registran sus cambios de valor en Cuentas de Pérdidas y Ganancias.

Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Sociedad acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor de mercado de los Instrumentos Financieros Derivados, por su parte efectiva, que a 31 de diciembre de 2017 asciende a un importe positivo antes de impuestos de 2.806 miles de euros (1.368 negativos miles de euros en 2016). El tipo impositivo aplicado en 2017 ha sido del 0% en consonancia con el régimen de tributación de las SOCIMI.

Del importe de las plusvalías, se han reconocido en el ejercicio 2017 en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" dentro del patrimonio neto el efecto neto de 4.174 miles de euros (63.372 miles de euros en 2016).

11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Clientes	2.008	1.335
Clientes, empresas del Grupo y asociadas (Nota 19.2)	-	1.939
Personal	17	-
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 17.1)	3.830	2.453
Activos por impuesto corriente (Nota 17.1)	110	1.372
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5.965	7.099

A 31 de diciembre de 2017 se encuentra registrado en el epígrafe de "Clientes" los importes pendientes de cobro de los inquilinos, principalmente relativos a repercusión de costes.

Los Administradores estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

12. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad, sobre la que no existen restricciones a la disponibilidad. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

13. Patrimonio Neto y Fondos Propios

13.1 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2016, el capital social de la Sociedad ascendía a 9.409 miles de euros, representado por 1.912.427 acciones nominativas de 4,92 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 8 de junio de 2016 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó desdoblar el valor nominal de cada una de las acciones que integraban el capital social en la proporción de diez por uno, sin que se alterara, por tanto, la cifra de capital social. De esta forma el capital social pasó a estar integrado por 19.124.270 acciones de 0,492 euros de valor nominal. Dicho acuerdo quedó elevado a público en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de junio de 2016.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los accionistas de la Sociedad son:

	% Participación	
	2017	2016
Euro Cervantes SOCIMI, S.A.	32,90	32,90
Gloria Alemán Picatoste	30,55	30,60
Antonio Montoro Alemán	7,38	7,38
Marta Montoro Alemán	7,38	7,38
Ricardo Montoro Alemán	7,38	7,38
Francisco Luis Montoro Alemán	7,38	7,38
Gloria Montoro Alemán	6,79	6,79
Otros	0,24	0,19
	100,00	100,00

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante cotizan en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 29 de julio de 2016, cumpliendo con las condiciones del régimen SOCIMI. Cada acción concede

a su titular el derecho a emitir un voto y todas otorgan los mismos derechos económicos y políticos. La Sociedad no dispone de autocartera.

13.2 Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

13.3 Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a 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 social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio 2017 la reserva se encuentra constituida.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

13.4 Otras aportaciones de socios

Con fecha 1 de octubre de 2014, la sociedad Euro Cervantes SOCIMI, S.A procedió a la adquisición de las 187.923 acciones propias que la Sociedad Dominante tenía como autocartera por un importe de 61.507 miles de euros, de los que quedaron pendiente de cobro 40.778 miles de euros registrados en el epígrafe "Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo – créditos concedidos" conforme al método del coste amortizado, cuyo calendario de desembolso estaba previsto en 2016 y 2017. En el mes de agosto de 2015, Euro Cervantes SOCIMI, S.A., desembolsó de forma anticipada 20.000 miles de euros, quedando pendiente de cobro 20.778 miles de euros, cuyo valor actual al 31 de diciembre de 2015 ascendía a 19.933 miles de euros.

Asimismo, Euro Cervantes SOCIMI, S.A. tenía el compromiso de realizar aportaciones adicionales a las ya realizadas por importe de 67.277 miles de euros (siendo el importe de la aportación comprometida 66.439 miles de euros y el ajuste al precio de autocartera de 838 miles de euros), cuyo desembolso debía realizarse a más tardar el 31 de marzo de 2017. Dicha aportación fue realizada en el mes de junio de 2016, sin emisión de nuevas acciones.

Con fecha 21 de junio de 2016 Euro Cervantes SOCIMI, satisfizo el importe pendiente de cobro habiéndose registrado el efecto de la actualización financiera por importe de 845 miles de euros en el epígrafe de Ingresos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

13.5 Ajustes por cambio de valor

En este epígrafe se recoge el efecto neto de impuestos del valor razonable de los instrumentos financieros clasificados de cobertura (véase Nota 10).

La Sociedad tiene contratadas coberturas de tipo de interés para la financiación de su actividad por un nominal de 511.482 miles de euros a 31 de diciembre de 2017. Se trata de contratos de permuta de tipo de interés ("swap") con vencimiento en 2023. La valoración de estos instrumentos financieros neto de impacto fiscal, considerando que el tipo impositivo aplicable a las sociedades acogidas al régimen

SOCIMI es del 0%, asciende a 2.806 miles de euros positivos a 31 de diciembre de 2017 (1.368 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2016).

14. Provisiones y contingencias

14.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones a largo plazo del balance de situación adjunto al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Miles de Euros					
	31-12-2015	Dotaciones	Traspasos (Nota 9.2)	31-12-2016	Dotaciones	31-12-2017
Provisión por resultados negativos de participadas	40.713	-	(40.713)	-	-	-
Provisión por retribuciones al personal	655	328	-	983	889	1.872
Total provisiones a largo plazo	41.368	328	(40.713)	983	889	1.872

Adicionalmente, dentro de la "Provisión por retribuciones al personal" la Sociedad registra los pasivos futuros a satisfacer a sus directivos, en función de un acuerdo de retribución variable multianual.

14.2 Contingencias

Los Administradores y sus asesores legales consideran que no se pondrán de manifiesto pasivos significativos en relación litigios y reclamaciones pendientes de resolución.

15. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

15.1 Clasificación de pasivos financieros no corrientes y corrientes:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Sociedad mantiene los siguientes pasivos financieros:

Categorías \ Clases	Miles de Euros											
	Instrumentos Financieros no Corrientes						Instrumentos Financieros Corrientes				Total	
	Deudas con Entidades de Crédito		Otros Pasivos Financieros no Corrientes		Proveedores de inmovilizado		Deudas con Entidades de Crédito		Proveedores de inmovilizado			
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Débitos y partidas a pagar:	712.584	740.751	-	-	28.800	-	30.121	120	3.624	1.521	775.129	742.392
Entidades de crédito	712.584	740.751	-	-	-	-	30.121	120	-	-	742.705	740.871
Otros	-	-	-	-	28.800	-	-	-	3.624	1.521	32.424	1.521
Fianzas recibidas	-	-	10.532	8.839	-	-	-	-	-	-	10.532	8.839
Derivados (Nota 10)	-	-	-	1.368	-	-	-	-	-	-	-	1.368
	712.584	740.751	10.532	10.207	28.800	-	30.121	120	3.624	1.521	785.661	752.599

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" a largo plazo, sin considerar gastos de formalización de deuda, es el siguiente:

	Miles de Euros					
	2019	2020	2021	2023	2025	Total
Débitos y partidas a pagar	30.000	30.000	110.000	525.000	27.845	722.845
	30.000	30.000	110.000	525.000	27.845	722.845

Dentro de los débitos y partidas a pagar se encuentran incluidos los vencimientos derivados de los gastos de formalización de deudas, por un importe total de 10.261 miles de euros (12.094 miles de euros en el ejercicio 2016).

Las fianzas recibidas tienen como fecha de vencimiento la del contrato firmado con el arrendador a las que se encuentren afectas.

Los Administradores consideran que la Sociedad será capaz de adecuar los vencimientos de la deuda a los flujos generados, especialmente los que se refieren al ejercicio 2017.

a) Débitos y cuentas a pagar

1. Deudas con entidades de crédito:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

	Miles de Euros			
	2017		2016	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamos y créditos bancarios:				
Con garantía hipotecaria	552.845	552.845	552.845	552.845
Otros préstamos y créditos	230.000	200.000	230.000	200.000
	782.845	752.845	782.845	752.845
Gastos de formalización de deudas		(10.261)		(12.094)
Intereses de deudas Corrientes		121		120
		742.705		740.871

La Sociedad tiene concedidos los siguientes préstamos, que gravan las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 7.

Ejercicio 2017

Entidad/ Modalidad	Miles de Euros				Último Vencimiento
	Límite	Dispuesto			
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Sindicado Tramo A (Hipotecario)	525.000	-	525.000	525.000	2023
Sindicado Tramo B (Corporativo)	200.000	30.000	170.000	200.000	2021
Sindicado Tramo C (Revolving)	30.000	-	-	-	2021
Credit Agricole (Hipotecario)	27.845	-	27.845	27.845	2025
Total préstamos	782.845	30.000	722.845	752.845	
Gastos de formalización de deudas		-	(10.261)	(10.261)	
Deuda por intereses		121	-	121	
		121	(10.261)	(10.140)	
		30.121	712.584	742.705	

Ejercicio 2016

Entidad/ Modalidad	Miles de Euros				Último Vencimiento
	Límite	Dispuesto			
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Sindicado Tramo A (Hipotecario)	525.000	-	525.000	525.000	2023
Sindicado Tramo B (Corporativo)	200.000	-	200.000	200.000	2021
Sindicado Tramo C (Revolving)	30.000	-	-	-	2021
Credit Agricole (Hipotecario)	27.845	-	27.845	27.845	2025
Total préstamos	782.845	-	752.845	752.845	
Gastos de formalización de deudas		-	(12.094)	(12.094)	
Deuda por intereses		120	-	120	
		120	(12.094)	(11.974)	
		120	740.751	740.871	

Préstamo sindicado

Con fecha 28 de junio de 2016, como parte del proceso de refinanciación, la Sociedad suscribió un nuevo contrato de financiación sindicado. El acuerdo alcanzado contempla una disposición por importe máximo de 755 millones de euros. A 31 de diciembre de 2017 se han dispuesto de 725 millones de euros, con las siguientes características:

- Tramo A (hipotecario) por importe máximo de 525 millones de euros y vencimiento bullet a 7 años.
- Tramo B (deuda corporativa) por importe máximo de 200 millones de euros, periodo de carencia de cuotas de amortización de 2 años y vencimientos parciales entre 2018 y 2021, ampliable en 2 años a voluntad de los bancos acreedores.
- Tramo C (crédito revolving) por importe máximo de 30 millones de euros con vencimiento en junio de 2021, ampliable en 2 años a voluntad de los bancos acreedores.

Al 31 de diciembre de 2017 la totalidad del importe correspondiente a los Tramos A y B se encuentra dispuesto, no así el Tramo C que se encuentra sin disponer.

A excepción del subtramo A2 por importe de 104 millones de euros, que devenga intereses a tipo fijo del 1,974%, la financiación dispuesta restante devenga intereses referenciados al Euribor más un diferencial, variable en función del ratio Loan to Value (LTV) alcanzado por la Sociedad Dominante.

Determinados inmuebles del Grupo actúan en garantía del crédito sindicado, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2017 asciende a 579.790 miles de euros (Nota 7).

Asimismo, el préstamo sindicado incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con magnitudes de las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad. A la fecha actual, se cumplen todos los requisitos financieros y no financieros que establecen los contratos de financiación, no estimándose el incumplimiento futuro de los mismos.

Adicionalmente, en relación con los instrumentos financieros derivados vinculados a la financiación anterior, al 31 de diciembre de 2017 la deuda financiera sindicada se encuentra cubierta por un nocional de 511.482 miles de euros (véase Nota 10). En el proceso de refinanciación realizado de 2016 la Sociedad realizó una cancelación anticipada de los derivados existentes, contratándose nuevos derivados para reducir el coste fijo de intereses al 0,11% e

incurriendo en una liquidación y pago del derivado antiguo por importe de 48.128 miles de euros (véase Nota 18.6).

Otros préstamos

Con fecha 9 de julio de 2015 la Sociedad firmó un préstamo con Credit Agricole Corporate and Investment Bank por importe máximo de 27.845 miles de euros con vencimiento 9 de julio de 2025, dispuesto totalmente al 31 de diciembre de 2017. Dicho préstamo se concedió para hacer frente a la cuenta por pagar con Altadis por la compra del edificio sito en Eloy Gonzalo 10 así como para financiar la rehabilitación de dicho inmueble y los gastos y comisiones inherentes a la financiación. Este préstamo devenga unos intereses de mercado. El calendario de pago comprende una carencia de principal hasta el 9 de julio de 2021. Este préstamo tiene una garantía hipotecaria sobre el edificio de Eloy Gonzalo 10, siendo el valor neto contable al cierre de 2017 de 33.217 miles de euros (33.757 miles de euros en 2016) (véase Nota 7). Esta operación ha supuesto el registro de costes de formalización por importe de 374 miles de euros a 31 de diciembre de 2017.

Asimismo, este préstamo incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales consolidadas del Grupo, que al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se cumplía íntegramente, no estimándose el incumplimiento futuro de los mismos.

En relación con la formalización de las deudas financieras totales, la Sociedad tenía pendiente de amortizar, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, unos costes por importe de 10.261 y 12.094 miles de euros, respectivamente que, de acuerdo con la normativa contable, han de considerarse costes directamente atribuibles a la formalización del crédito y que serán imputados al resultado siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

El gasto financiero durante los ejercicios 2017 y 2016 ascendió a 15.100 y 23.440 miles de euros, respectivamente (véase Nota 18.6), y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros y de los costes directamente atribuibles al mismo, así como la transferencia al resultado de las liquidaciones de los derivados. El importe por los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2017 y 2016 ascendía a 121 y 120 miles de euros, respectivamente.

2. Proveedores de inmovilizado:

Bajo el epígrafe "Proveedores de inmovilizado no corrientes" se registra el importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2017, al antiguo propietario del inmueble situado en la calle Manuel Cortina 2 (Madrid) (véase Nota 7) en el marco de la operación de compra del inmueble. Dicho importe ha de ser satisfecho por la Sociedad en el primer semestre de 2019.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo correspondiente al epígrafe "Proveedores de inmovilizado corrientes" corresponden principalmente al saldo pendiente de satisfacer frente a los proveedores de inmovilizado de las diferentes obras de remodelación y acondicionamiento de edificios que la Sociedad ha llevado a cabo (véase Nota 7) por importe de 3.544 y 1.434 miles de euros, respectivamente.

b) Fianzas recibidas

Dentro de este epígrafe se encuentran recogidas las fianzas recibidas por los diferentes arrendatarios de los inmuebles en renta y que la Sociedad deposita en, aproximadamente, un 90% en el Organismo Público correspondiente (véase Nota 9.1). Dichos importes serán devueltos a la finalización de los contratos.

15.2 Información sobre el valor razonable

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, el valor razonable de las deudas con entidades de crédito y las obligaciones no difería significativamente del valor en libros al que figuran registrados.

16. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Proveedores:		
Proveedores	8.433	2.838
Proveedores efectos comerciales	2.554	1.711
Retenciones	353	1.167
Acreedores varios	1	114
Personal	1.108	911
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17.1)	2.493	2.278
Anticipos de clientes (Nota 7)	-	4.150
	14.942	13.169

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye, los importes pendientes de pago relacionados con el mantenimiento y las comunidades de propietarios de los edificios en renta.

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad mantenía un anticipo de clientes con Axiare Patrimonio Socimi, S.A. para el derecho a compra futura del inmueble propiedad de la Sociedad situado en la calle Puerto Somport 8, Las Tablas, Madrid, por 4.150 miles de euros (véase Nota 7), el cual ha sido satisfecho en el momento de la venta del inmueble.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

16.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

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.

	Días	
	2017	2016
Periodo medio de pago a proveedores	10	7
Ratio de operaciones pagadas	11	7
Ratio de operaciones pendientes de pago	-	11

	Miles de Euros	
	2017	2016
Total pagos realizados	28.884	30.848
Total pagos pendientes	-	52

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación adjunto.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014/15 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

17. Administraciones Públicas y situación fiscal

17.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo Deudor		Saldo Acreedor	
	2017	2016	2017	2016
Otros créditos con las administraciones públicas	3.830	2.453	-	-
Activos por impuesto corriente	110	1.372	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.940	3.825	-	-
Hacienda Pública deudora /acreedora por IVA	-	-	(2.172)	(1.935)
Hacienda Pública acreedora por IRPF-IRC	-	-	(229)	(242)
Organismos Seguridad Social acreedores	-	-	(70)	(58)
Otros conceptos	-	-	(22)	(43)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	-	(2.493)	(2.278)
Créditos/Deudas con las Administraciones Públicas	3.940	3.825	(2.493)	(2.278)

El importe de Hacienda Pública Acreedora en los ejercicios 2017 y 2016 corresponde principalmente al IVA repercutido derivado del arrendamiento de inmuebles.

El importe de Hacienda Pública Deudora por devolución de Impuestos en los ejercicios 2017 y 2016 corresponde a retenciones que la Administración Pública realiza sobre los ingresos financieros de la Sociedad, que son cobrados posteriormente.

17.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula en base al 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.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2017			2016		
	R. General	R. SOCIMI	Total	R. General	R. SOCIMI	Total
Resultado antes de impuestos	28.186	29.181	57.367	-	(17.859)	(17.859)
Diferencias permanentes	-	384	384	-	410	410
Diferencias temporarias:						
Provisión de cartera	108	(32.966)	(32.858)	108	5.730	5.838
Deducibilidad gastos financieros	-	2.347	2.347	-	58.328	58.328
Recuperación limitación amortización	(699)	(447)	(1.146)	(699)	(447)	(1.146)
Deterioro crédito vinculadas	-	-	-	-	(6.593)	(6.593)
Deterioro inmovilizado	-	4.916	4.916	-	-	-
Dividendo grupo	-	-	-	-	(12.301)	(12.301)
Efecto liquidación Ociópolis S.L.	-	(14.123)	(14.123)	-	-	-
Efecto liquidación Espai Campanar S.L.	-	(618)	(618)	-	-	-
Otros	53	895	948	53	334	387
	(538)	(39.996)	(40.534)	(538)	45.051	44.513
Base imponible individual	27.648	(10.431)	17.217	(538)	27.602	27.064

La Sociedad en el régimen general incluye principalmente la parte proporcional de la plusvalía de la enajenación de Puerto Somport que no se le atribuye al régimen SOCIMI (véase notas 7, 16 y 18.5). Adicionalmente se incluyen otros como la recuperación de la amortización fiscalmente no deducible en los ejercicios 2013 y 2014.

Las diferencias permanentes corresponden fundamentalmente a gastos considerados como no deducibles fiscalmente.

Las diferencias temporarias corresponden, principalmente, a los siguientes conceptos:

- La variación de las provisiones de cartera de las participaciones que mantiene la Sociedad en las sociedades dependientes.
- La aplicación del Real Decreto-Ley 12/2012, de 30 de marzo, en el que se establece una limitación en la deducibilidad de gastos financieros. En concreto, se permite deducir los gastos financieros netos con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio. En todo caso son deducibles los gastos financieros netos del periodo impositivo por importe de 1 millón de euros. Tras la entrada en vigor de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, los gastos financieros netos que no hayan sido objeto de deducción por superar el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio podrán deducirse en los periodos impositivos siguientes, conjuntamente con los del periodo impositivo correspondiente y con el mismo límite del 30%, desapareciendo el límite temporal de 18 años vigente hasta 2014.
- De la aplicación de la Ley 17/2012, en la que se establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo será fiscalmente deducible hasta el 70% del importe que hasta la fecha podía considerarse fiscalmente deducible, de acuerdo con las normas del Impuesto. La amortización contable no deducida fiscalmente en los ejercicios 2014 y 2013, se deducirá a partir del ejercicio 2015, de forma lineal durante un plazo de diez años o durante la vida útil que reste al elemento en cuestión, habiéndose optado en el caso de la entidad, por la recuperación lineal en diez años.

- d. La aplicación de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, donde en su artículo 13 se establece que no serán deducibles, entre otras, las pérdidas por el deterioro del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de créditos de entidades vinculadas.

Al integrarse en el régimen SOCIMI, la Sociedad dio de baja sus activos por impuesto diferido con fecha 1 de enero de 2014, entre ellos los correspondientes a las BINs generadas en ejercicios anteriores.

17.3 Conciliación entre resultado contable y gasto por Impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de Euros					
	2017			2016		
	R. General	R. SOCIMI	Total	R. General	R. SOCIMI	Total
Resultado antes de impuestos	28.186	29.181	57.367	-	(17.859)	(17.859)
Diferencias permanentes	-	384	384	-	410	410
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(13.824)	-	(13.824)	-	-	-
Otros	(638)	-	(638)	-	-	-
Base imponible individual	13.724	29.565	43.289	-	(17.449)	(17.449)
Cuota (25% R. General / 0% R. SOCIMI)	3.431	-	3.431	-	-	-
Ajuste al Impuesto	(1.294)	-	(1.294)	-	-	-
Gasto por Impuesto de Sociedades del ejercicio	2.137	-	2.137	-	-	-

De acuerdo a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIS, el Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 0% sobre la parte de la base imponible a la que es de aplicación el régimen especial y del 25% sobre la parte de la base imponible a la que es de aplicación el régimen general.

17.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios desde su fecha de presentación para todos los impuestos que le son de aplicación.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aun en el caso que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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.

17.5 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

- a. Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

La Sociedad posee una reserva legal por importe de 1.882 miles de euros que se encuentra totalmente dotada y unas reservas voluntarias por importe de 247.290 miles de euros anteriores a la conversión de la Sociedad en régimen SOCIMI.

- b. Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

La Sociedad no ha generado reservas en los ejercicios en que ha sido de aplicación el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009.

- c. Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

En el ejercicio 2017 no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.

- d. En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general.

En el ejercicio 2017 se han distribuido dividendos con cargo a reservas generadas con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009 que fueron grabadas al tipo de gravamen general (Véase notas 3 y 4).

- e. Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

La fecha de distribución de los dividendos fue el 22 de junio de 2017.

- f. Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento.

Inmuebles	Fecha de Adquisición
Luchana 23	30-05-1979
Parque Norte	09-02-2000
Castellana Norte	11-06-2001
Castellana 81	26-07-2007
Goya 14	26-07-2007
Alcalá 16	06-09-2007
Hermosilla 3 – Ayala 8	11-06-2003
Iberia Mart	21-03-2002
Génova 27	29-07-2003
Eloy Gonzalo 10	15-07-2014
Manuel Cortina 2	06-04-2017

- g. Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 (participadas 100%):

Sociedades Participadas	Fecha de Adquisición de las Participaciones
Renta Apartamentos, S.L.U.	14-01-2004
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U.	03-09-2015
Inmoaccess, S.L.U.	18-09-2015
Engage Inversiones 2014, S.L.U.	12-01-2015

- h. Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

Inmuebles y Terrenos	Participaciones en Capital
Luchana 23 Parque Norte Castellana Norte Castellana 81 Goya 14 Alcalá 16 Hermosilla 3 – Ayala 8 Iberia Mart Génova 27 Eloy Gonzalo 10 Manuel Cortina 2 Terrenos en Las Rozas Terrenos en Las Tablas Terrenos en Valdebebas	Renta Apartamentos, S.L.U. Renta Gestión Fuencarral, S.L.U. Inmoaccess, S.L.U. Engage Inversiones 2014, S.L.U.

- i. Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

La Sociedad no ha generado reservas en los ejercicios en que ha sido de aplicación el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009.

18. Ingresos y gastos

18.1 Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de las ventas por tipología de ingreso es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	54.107	50.413
Ingresos por arrendamientos de parking	5.042	4.674
Prestaciones de servicios	1.300	1.685
Total importe neto de la cifra de negocios	60.449	56.772

La totalidad del importe neto de la cifra de negocio se ha realizado en Madrid.

18.2 Otros ingresos de explotación

El desglose de este epígrafe por tipología de ingreso es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos por publicidad	655	1.412
Impuestos repercutidos	3.754	3.702
Gastos de comunidad repercutidos a los arrendatarios	7.296	5.086
Ingresos excepcionales	498	897
Otros ingresos	19	18
Total otros ingresos de explotación	12.222	11.115

Los principales ingresos corresponden a las repercusiones a los arrendatarios de los impuestos y gastos de comunidad de propietarios de los inmuebles en renta.

18.3 Cargas sociales

El saldo de este epígrafe de los ejercicios 2017 y 2016 presentaba la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Seguridad Social a cargo empresa	720	603
Otros gastos sociales	41	25
Total cargas sociales	761	628

18.4 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Reparaciones y conservación	857	1.510
Servicios de profesionales independientes	2.048	2.814
Transportes y fletes	111	112
Primas de seguros	135	129
Servicios bancarios y similares	293	333
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.034	1.520
Suministros	331	264
Gastos de comunidad Soportados	9.177	7.220
Tributos	5.768	5.663
Otros gastos de gestión corriente	612	775
	20.366	20.340

Los gastos incluidos en el epígrafe de "Tributos" corresponden, principalmente, al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los edificios en renta.

El incremento de la partida "Gastos de Comunidad Soportados" en el ejercicio 2017 se debe a los gastos de comunidad asociados al inmueble de Manuel Cortina 2 adquirido en el ejercicio y a que los inmuebles Castellana 81 y Castellana Norte, ambos en Madrid, eran gestionados y asumidos por los inquilinos.

El decremento en el gasto de "Servicios profesionales independientes" se debe a los gastos incurridos en el ejercicio 2016 por los costes de asesoría legal y financiera a consecuencia del proceso de refinanciación en junio de 2016 (véase Nota 15.1) y la salida al MAB de la Sociedad en julio de 2016 (véanse Nota 1.1 y 13.1).

18.5 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

Al 31 de diciembre de 2017, los importes registrados dentro de la partida "Deterioro y pérdidas" corresponden a las dotaciones del deterioro de las inversiones inmobiliarias registradas por importe de 4.916 miles de euros (véase Nota 7). Asimismo, se ha registrado una pérdida de 13.243 miles de euros por la baja de las construcciones en la reforma de Castellana 81 (véase Nota 7). Adicionalmente, se ha registrado una plusvalía de 29.311 miles de euros por la enajenación del inmueble situado en la calle Puerto Somport 8 (véase Nota 7 y 16).

18.6 Ingresos y gastos financieros

El importe de los ingresos y gastos financieros ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Ingresos financieros:		
De participaciones en instrumentos de patrimonio-		
De terceros	13	7
De empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.1)	802	12.301
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		
De terceros (entidades de crédito) (Nota 9.1)	120	989
De empresas del Grupo y asociadas (Nota 19.1)	944	2.552
	1.879	15.849
Gastos financieros:		
De terceros (entidades de crédito)-		
Préstamos	(12.835)	(8.689)
Derivados-		
Liquidaciones	(2.265)	(14.751)
Reciclaje (Nota 10)	-	(48.128)
De terceros (periodificación gastos formalización préstamos)	(1.832)	(1.302)
De empresas del Grupo y asociadas (Nota 19.1)	(585)	(1.468)
	(17.517)	(74.338)

Con fecha 28 de junio de 2016, dentro del proceso de refinanciación descrito en la Nota 15.1, la Sociedad realizó una cancelación anticipada de los derivados existentes, contratándose nuevos derivados para reducir el coste fijo de intereses al 0,11% e incurriendo en una liquidación y pago del derivado antiguo por importe de 48.128 miles de euros.

18.7 Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros

El importe de los deterioros y resultados por enajenación de instrumentos financieros ha sido el siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Deterioros y pérdidas:		
Dotación en participación en empresas del Grupo (Nota 9.2)	(3)	(64)
Reversión en participación en empresas del Grupo y asociadas (Nota 9.2)	33.075	-
Reversión en instrumentos financieros (Nota 9.1)	-	25
Beneficios procedentes de liquidación en empresas del Grupo (Nota 9.2)	51	-
Reversión deterioro de créditos a largo plazo (Nota 19.2)	-	6.593
Otros	-	(1)
	33.123	6.553

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha revertido deterioros en participación en empresas del Grupo y asociadas, debido a que el valor teórico contable de las participaciones más la plusvalía tácita ha devenido superior al valor neto registrado por la Sociedad (véase nota 9.2 y Anexo I), siendo el detalle el siguiente:

Empresas del Grupo	Miles de euros							
	2016				2017			
	Valor registrado	Deterioro	Valor neto contable	Reversión en participación	Valor registrado	Deterioro	Valor neto contable	Reversión en participación
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	141.276	(51.485)	89.791	-	141.276	(43.171)	98.105	8.314
Engage Inversiones 2014, S.L.U.	37.106	(24.761)	12.345	-	37.106	-	37.106	24.761
Total	178.382	(76.246)	102.136	-	178.382	(43.171)	135.211	33.075

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

19.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017

	Miles de Euros					
	Servicios Prestados	Servicios Recibidos	Ingresos Financieros Préstamos	Ingresos Financieros Cuentas Corrientes	Ingreso Financiero Dividendo a Cobrar	Gastos Financieros Cuentas Corrientes
Con empresas del Grupo	1.345	1.668	73	871	802	(585)
	1.345	1.668	73	871	802	(585)

Ejercicio 2016

	Miles de Euros					
	Servicios Prestados	Servicios Recibidos	Ingresos Financieros Préstamos	Ingresos Financieros Cuentas Corrientes	Ingreso Financiero Dividendo a Cobrar	Gastos Financieros Cuentas Corrientes
Con empresas del Grupo	1.685	2.835	649	1.903	12.301	(1.468)
	1.685	2.835	649	1.903	12.301	(1.468)

En el ejercicio 2015 GMP Property SOCIMI, S.A. firmó un contrato de prestación de servicios de gestión con sus participadas que ha supuesto ingresos en 2017 y 2016 por 1.345 y 1.685 miles de euros, respectivamente. Este contrato esta realizado a precio de mercado.

19.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Miles de Euros					
	2017			2016		
	Créditos a Largo Plazo	Préstamos a Largo Plazo	Cientes	Créditos a Largo Plazo	Préstamos a Largo Plazo	Cientes
Empresas del Grupo:						
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	-	7.589	-	-	7.313	3
In-Planía, S.L.U.	-	5.607	-	-	5.859	30
Inmoaccess, S.L.U.	4.100	2.622	-	4.100	1.610	15
Ociópolis, S.L.U.	-	-	-	-	21.641	15
Campoamor Sun & Beach, S.L. (*)	95	-	-	-	150	30
Colinas Green Golf, S.L. (*)	-	197	-	-	156	94
Edificio Velázquez, 164, S.L.U.	5	-	-	3	-	-
Espai Campanar, S.L.U.	-	-	-	-	3.001	2
Colinas Golf Residencial, S.L. (*)	-	10.296	-	-	5.260	52
Engage Inversiones 2014, S.L.U.	19.184	-	-	7.616	-	1.289
Renta Apartamentos, S.L.U.	1.056	-	-	-	3.948	209
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U.	31.129	-	-	25.495	-	200
	55.569	26.311	-	37.214	48.938	1.939

(*) Sociedades dependientes de GMP Nueva Residencial, S.A.U.

Los saldos a cobrar y a pagar con empresas de grupo corresponden a cuentas entre las empresas del Grupo GMP. Las sociedades que integran el Grupo GMP tienen suscrito un contrato comprometiéndose a prestarse dinero a largo plazo entre ellas, de acuerdo con la capacidad financiera de cada una en cada momento, para atender sus necesidades de liquidez. El tipo de interés será el tipo medio que pague la sociedad prestamista en cada momento por la financiación que ésta tenga a su vez, o en su defecto se aplicará el Euribor más 0,5 puntos. La Sociedad clasifica los saldos a cobrar y pagar en el largo plazo debido a que los Administradores de la Sociedad consideran que no se exigirán a lo largo del próximo ejercicio.

19.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2017 y 2016 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Remuneraciones Recibidas	Miles de Euros	
	2017	2016
Concepto retributivo:		
Miembros del Consejo de Administración-		
Retribución fija	1.146	2.075
Retribución variable	295	224
	1.441	2.299
Directivos-		
Retribución fija	1.036	1.001
Retribución variable	498	415
	1.534	1.416

Este importe incluye el importe satisfecho por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores y la Alta Dirección por daños ocasionados por actos u omisiones, por importe de 19 miles euros.

Por otra parte, ni los Administradores ni la Alta Dirección disfrutaban de ningún préstamo o anticipo adicional, seguro de vida, plan de pensiones ni beneficios por ningún otro concepto.

El Consejo de Administración de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2017, está constituido por seis hombres.

19.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

Conforme a lo previsto en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (TRLSC) los Administradores de la Sociedad han efectuado a la misma las comunicaciones previstas en el apartado 3 del citado artículo, indicando que ni ellos mismos ni las personas vinculadas a éstos, según se define en el art. 231 del citado texto legal se han encontrado inmersos en situaciones de conflicto de interés, directo o indirecto, previstas en el citado texto legal, motivo por el cual las presentes cuentas anuales no incluyen desglose alguno en este sentido.

20. Otra información

20.1 Personal

El número medio de empleados distribuido por categorías es el siguiente:

Categoría	Nº Medio Empleados	
	2017	2016
Titulados superiores	39	37
Personal técnico y administrativo	22	21
	61	58

Asimismo, el número de personas en plantilla al 31 de diciembre de 2017 y 2016, distribuido por categorías y sexos, es el siguiente:

	Mujeres		Hombres		Número de Empleados	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Directivos	1	1	6	6	7	7
Jefes y técnicos	9	9	14	14	23	23
Administrativos y comerciales	9	8	5	5	14	13
Oficios varios y subalternos	2	2	15	13	17	15
	21	20	40	38	61	58

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2017, con discapacidad mayor o igual del 33%, desglosado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Nº Medio Empleados	
	2017	2016
Alta Dirección	-	-
Personal técnico y mandos intermedios	-	-
Personal administrativo	-	-
Oficios varios y subalternos	3	3
	3	3

20.2 Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por una empresa del mismo grupo o vinculada con el auditor han sido los siguientes:

	Miles de Euros	
	Servicios Prestados por el Auditor de Cuentas y por Empresas Vinculadas	
	2017	2016
Servicios de auditoría y relacionados:		
Servicios de auditoría	141	138
Otros servicios de verificación	1	57
	142	195
Servicios profesionales:		
Otros servicios	54	56
	54	56

20.3 Garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes

La Sociedad tiene avales prestados por entidades financieras para el desarrollo de su actividad por importe de 33.955 miles de euros (13.667 miles de euros en 2016).

Los Administradores de la Sociedad estiman que no se pondrán de manifiesto pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2017 en relación con los compromisos anteriormente descritos.

21. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio 2017 significativos.

GMP Property SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Evolución del mercado y situación de la sociedad

Entorno económico

Durante el año 2017 la economía española ha recuperado el PIB previo a la crisis alcanzando el 3,1%. La mejora del consumo, el turismo y el sector exterior han sido los motores de esta recuperación. La estimación de PIB para los años próximos año estará ligeramente por encima del 2%.

Mercado de alquiler en Madrid

En el ejercicio 2017 la contratación bruta de oficinas en Madrid ha sido de unos 637.000m², superior a la de 2016 en un 28,4%. La absorción ha crecido un 31%, fijando un récord de la década. Estos importantes datos de contratación llevan a la tasa de disponibilidad a reducirse hasta el 10,3% (dentro de la M-30 es del 5%). El crecimiento de rentas se mantiene constante. Tendencia general al alza en el Distrito de Negocios situando las rentas Prime en 31€/m²/mes, un 12% superior al dato del año pasado.

Desarrollo de la Sociedad

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad, por sí misma o a través de sus participadas, ha continuado con su actividad de gestión de edificios de oficinas implicándose directamente en la puesta en valor de los inmuebles. En enero de 2017, la Sociedad vendió el inmueble situado en la Calle Puerto Somport 8 de Madrid, y que ha supuesto una plusvalía de 30.491 miles de euros. Por otro lado, en abril de 2017 compró el edificio situado en la Calle Manuel Cortina, 2 de Madrid por importe de 72 millones de euros.

La Sociedad afronta con optimismo el ejercicio 2018 tras un periodo de crisis del que ha salido reforzada. Por un lado, en el negocio inmobiliario, y en particular en el de oficinas en el que opera, se observa la recuperación, tanto a nivel de ocupaciones como de rentas, y por otro lado, desde el punto de vista de solvencia la entrada del fondo soberano de Singapur GIC en 2014 ha fortalecido su posición financiera.

En los 267.900 m² de oficinas en gestión, el grado medio de ocupación ha sido el 87,97% (en el 2016 fue el 85,62%). La Sociedad tiene un producto muy competitivo (bien diversificado geográficamente en el mercado de oficinas de Madrid) y clientes de primer nivel (muestra de ello han sido los altos niveles de ocupación media de los inmuebles que históricamente ha tenido la Sociedad).

El volumen de ingresos de explotación (sin incluir los beneficios por enajenación) se sitúa en los 72,7 millones de euros (en el 2016 fue de 67,9 millones de euros) debido, fundamentalmente, a los mayores ingresos en los edificios mulinquilino por incrementos de ocupación media y las rentas aportadas por el edificio de Manuel cortina 2 neto de las pérdidas por la venta de Puerto Somport 8.

Del mismo modo, el EBITDA (resultado de explotación antes de amortizaciones y deterioro, de resultado por enajenación de inmovilizado y de otros gastos e ingresos no asociados a la explotación) ha subido hasta los 46,2 millones de euros (importe superior a los 41,5 millones de euros del año 2016), por lo expresado en el párrafo anterior y la contención de gastos del ejercicio.

Con objeto de minimizar la incertidumbre sobre el comportamiento y evolución del tipo de interés, la Sociedad tiene referenciada deuda financiera por importe de 511,5 millones de euros cubiertos por SWAP's al 0,11% con vencimiento en 2023.

El coste medio de la deuda ha sido el 1,95% (en 2015 fue el 3,78%) y la Sociedad tiene sus necesidades de liquidez en el corto y medio plazo cubiertas dado que no hay vencimientos de préstamos por importes significativos hasta 2021.

El riesgo de liquidez se gestiona utilizando una previsión de tesorería, que se actualiza y detalla mensualmente, y un presupuesto de tesorería anual.

Plazo de pago a proveedores

La Sociedad está negociando con sus proveedores para obtener condiciones de pago que no excedan del plazo legal de pago. El objetivo es que, en aquellos casos en los que se exceda el plazo de 30 días, se obtenga el correspondiente acuerdo expreso que, en ningún caso, exceda los 60 días.

	2017
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10
Ratio de operaciones pagadas	11
Ratio de operaciones pendientes de pago	-
Miles de euros	
Total pagos realizados	28.884
Total pagos pendientes	-

Acciones propias

Al cierre del ejercicio 2013 la Sociedad mantenía 196.866 acciones propias, de las que, en el ejercicio 2014, 8.943 fueron amortizadas en la reducción de capital realizada el 5 de agosto de 2014, y 187.923 fueron adquiridas por Euro Cervantes SOCIMI, S.A. con fecha 1 de octubre de 2014 a un valor de total aproximado de 61.507 miles de euros. No quedando acciones propias en el balance. En el ejercicio 2014 Euro Cervantes SOCIMI, S.A. realizó un primer pago de 20.728 miles de euros y en el ejercicio 2015 realizó un segundo pago de 20.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015 existía un compromiso de realizar aportaciones adicionales a las realizadas con motivo de la entrada en el accionariado, que suponían un importe de 88 millones de euros, con carácter complementario a la ampliación de capital suscrita en 2014, sin emisión de nuevas acciones. Dicho importe se hizo efectivo en el ejercicio 2016 y correspondía tanto a los créditos por venta de autocartera realizada en 2014 (19.933 miles de euros a valor actual), como a aportaciones adicionales comprometidas (67.277 miles de euros).

Medioambiente

La Sociedad desarrolla una gestión medioambiental sostenible en sus edificios de oficinas y parque empresariales, orientada a minimizar el impacto en el medioambiente así como a maximizar el bienestar de sus ocupantes. A principios de 2015 la sociedad renovó por 3 años la certificación AENOR en Medioambiente junto con las de Calidad y Seguridad y Salud en el Trabajo que obtuvo en 2009. Esta certificación representa el firme compromiso que la sociedad tiene en su contribución a la conservación del medio ambiente.

Recursos humanos

Se ha continuado potenciando las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y el desarrollo profesional de los trabajadores. De manera especial, la Sociedad, se ha esforzado en favorecer la integración laboral de las personas con discapacidad. La buena predisposición y concienciación de los empleados contribuye a que la integración laboral del personal con discapacidad sea un éxito en el 100% de los casos. Por otro lado, desde Gmp se fomenta la participación activa de los empleados. A través del programa "Gmp Innova" se recogen todas las iniciativas de los empleados y se trabaja para que sus ideas aporten valor a la compañía.

Política de Investigación y Desarrollo

La Sociedad no ha ejecutado actividades en Investigación y Desarrollo.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio dignos de mención.



Anexo I

Información adicional sobre sociedades participadas al 31 de diciembre de 2017

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Participación	Miles de Euros								Valor Neto Contable (Nota 9.2)
				Capital Social	Reservas	Aportaciones de Socios	Resultado 2017	Dividendo a Cuenta	Patrimonio Neto	Patrimonio Neto Consolidado	Valor Teórico	
Grupo: In-Planía, S.L.U. Inmoaccess, S.L.U. GMP Nueva Residencial, S.A.U. (1) Renta Apartamentos, S.L.U. Renta Gestión Fuencarral S.L.U. Engage Inversiones 2014, S.L.U. Edificio Velázquez 164, S.L.U.	Mantenimiento de inmuebles Arrendamiento de inmuebles Promoción inmobiliaria Arrendamiento de inmuebles Arrendamiento de inmuebles Arrendamiento de inmuebles Promoción inmobiliaria	Luchana, 23 – Madrid Luchana, 23 – Madrid Luchana, 23 – Madrid Luchana, 23 – Madrid Luchana, 23 – Madrid Luchana, 23 – Madrid Luchana, 23 – Madrid	100 100 100 100 100 100 100	6 3.047 6.391 23.735 25.186 503 36	4.853 11.590 20.308 7.886 (11.604) 11.842 -	- - 63.091 - 14.500 - -	550 596 4.165 406 (2.316) (4.463) (3)	- (477) - (325) - - - -	5.409 14.756 93.955 31.702 25.766 7.882 33	5.409 14.756 93.955 31.702 25.766 7.882 33	- 12.064 4.150 14.486 25.766 59.986 -	177 14.442 98.105 25.652 17.754 37.106 32 193.268

- (1) La Sociedad tiene participaciones en las siguientes empresas: el 100% en Campoamor Sun & Beach S.L., en Colinas Green Golf, S.L., y en Colinas Golf Residencial, S.L. El objeto social de todas estas sociedades es la promoción inmobiliaria. Los fondos propios incluyen el efecto de los deterioros de las participadas. Igualmente, las plusvalías tácitas consideran el efecto de estas participadas (corresponden principalmente a Colinas Golf Residencial, S.L.).

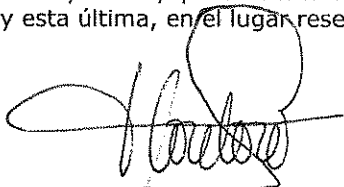
Información adicional sobre sociedades participadas al 31 de diciembre de 2016

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Participación	Miles de Euros						Valor Neto Contable (Nota 9.2)				
				Capital Social	Reservas	Aportaciones de Socios	Resultado 2016	Dividendo a Cuenta	Patrimonio Neto		Patrimonio Neto Consolidado	Valor Teórico	Plusvalías Tácitas	
Grupo:														
In-Planía, S.L.U.	Mantenimiento de inmuebles	Luchana, 23 – Madrid	100	6	4.532	-	320	-	4.858	4.858	4.858	-	177	
Inmoaccess, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	Luchana, 23 – Madrid	100	3.047	11.425	-	824	(659)	14.637	14.637	14.637	-	14.442	
Ociópolis, S.L. U.	Arrendamiento de inmuebles	Luchana, 23 – Madrid	100	27.898	(6.545)	-	601	-	21.954	21.954	21.954	-	21.953	
GMP Nueva Residencial, S.A.U. (1)	Promoción inmobiliaria	Luchana, 23 – Madrid	100	8.684	8.248	70.091	2.768	-	89.791	67.409	89.791	22.382	89.791	
Espai Campanar, S.L.U.	Explotación de franquicias	Luchana, 23 – Madrid	100	5.160	(2.227)	-	82	-	3.015	3.015	3.015	-	3.015	
Renta Apartamentos, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	Luchana, 23 – Madrid	100	23.735	6.003	-	9.411	(7.528)	31.621	31.621	31.621	5.454	25.652	
Renta Gestión Fuencarral S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	Luchana, 23 – Madrid	100	25.187	(12.632)	14.500	5.142	(4.114)	28.083	28.083	28.083	-	17.754	
Engage Inversiones 2014, S.L.U.	Arrendamiento de inmuebles	Luchana, 23 – Madrid	100	503	15.352	-	(3.510)	-	12.345	12.345	12.345	-	12.345	
Edificio Velázquez 164, S.L.U.	Promoción inmobiliaria	Luchana, 23 – Madrid	100	36	6	-	(6)	-	36	36	36	-	36	
													185.165	

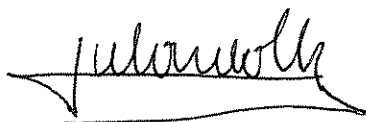
- (1) La Sociedad tiene participaciones en las siguientes empresas: el 100% en Campoamor Sun & Beach S.L., en Colinas Green Golf, S.L., y en Colinas Golf Residencial, S.L. El objeto social de todas estas sociedades es la promoción inmobiliaria. Los fondos propios incluyen el efecto de los deterioros de las participadas. Igualmente, las plusvalías tácitas consideran el efecto de estas participadas (corresponden principalmente a Colinas Golf Residencial, S.L.).

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

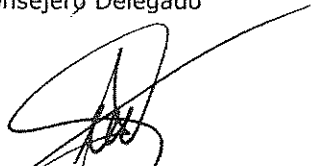
En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo de Administración de GMP Property Socimi, S.A., reunido el 21 de marzo de 2018 formuló las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016 (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2017 y Anexo, que se extienden en 57 hojas de papel común, incluida ésta, visándolas todas el Secretario y esta última, en el lugar reservado al efecto, los miembros del Consejo de Administración.



D. Francisco Luis Montoro Alemán
Consejero Delegado



D. Antonio Montoro Alemán
Vicepresidente



D. Ricardo Montoro Alemán
Vicepresidente

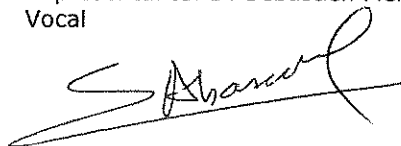


Dña. Fernando Vára Herrero
Vocal

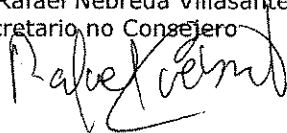
Euro Lily Private Limited
Representante: D. Christopher David Morrish
Vocal



Euro Fairview Private Limited
Representante: D. Sebastien Pierre Abascal
Vocal



D. Rafael Nebreda Villasante
Secretario no Consejero



**INFORME SOBRE ESTRUCTURA
ORGANIZATIVA
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO
DE LA
INFORMACIÓN FINANCIERA**



Abril 2018

Índice

1.	PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD	1
2.	DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL .	2
3.	INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN	4
4.	PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS	6
5.	SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DEL CONTROL INTERNO Y FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE AUDITORIA EN CASO DE EXISTIR	8
6.	OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES	8

1. PRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD

Gmp, Property SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, calle Luchana 23, y con N.I.F. A28396042.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación “Monthisa Parque, S.A.” por medio de escritura elevada a público el día 23 de abril de 1974 ante el Notario de Madrid, D. Ángel Aguiar García, bajo el número 899 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 30.413, Folio 36, Sección 8, Hoja M-547.405, Inscripción 1ª y fecha 29 de septiembre de 1976.

Con fecha 30 de marzo de 1998 se acordó un cambio de denominación social a “Grupo Monthisa Parque, S.A.” por medio de escritura elevada a público el día 23 de abril de 1998 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 857 de su protocolo.

Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 3.718, Folio 184, Sección 8, Hoja M-63578, Inscripción 28 y fecha 28 de mayo de 1998.

Adicionalmente, con fecha 11 de enero de 2000 se acordó un nuevo cambio de denominación social pasando a denominarse “Gmp, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A.”, por medio de escritura elevada a público el día 21 de enero de 2000 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 180 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 13.617, Folio 203, Sección 8, Hoja M-63578, Inscripción 32 y fecha 8 de febrero de 2000.

El 30 de septiembre de 2014 la Sociedad nuevamente modificó su denominación a “Gmp, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias SOCIMI, S.A.” tras su conversión al Régimen Fiscal SOCIMI (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión Inmobiliaria), de aplicación a partir del 1 de enero de 2014, por medio de escritura elevada a público el día 29 de septiembre de 2014 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 2.226 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 24.450, Folio 201, Sección 8ª, Hoja M-63.578, Inscripción 90 y fecha 30 de septiembre de 2014.

Por último, el 16 de marzo de 2015 se acordó un nuevo cambio de denominación social, pasando a la denominación actual, “Gmp Property SOCIMI, S.A.” por medio de escritura elevada a público el día 22 de abril de 2015 ante el Notario de Madrid, D. Ignacio Martínez-Gil Vich, bajo el número 694 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 24.450, Folio 205, Sección 8, Hoja M-63578, Inscripción 93 y fecha 1 de junio de 2015.

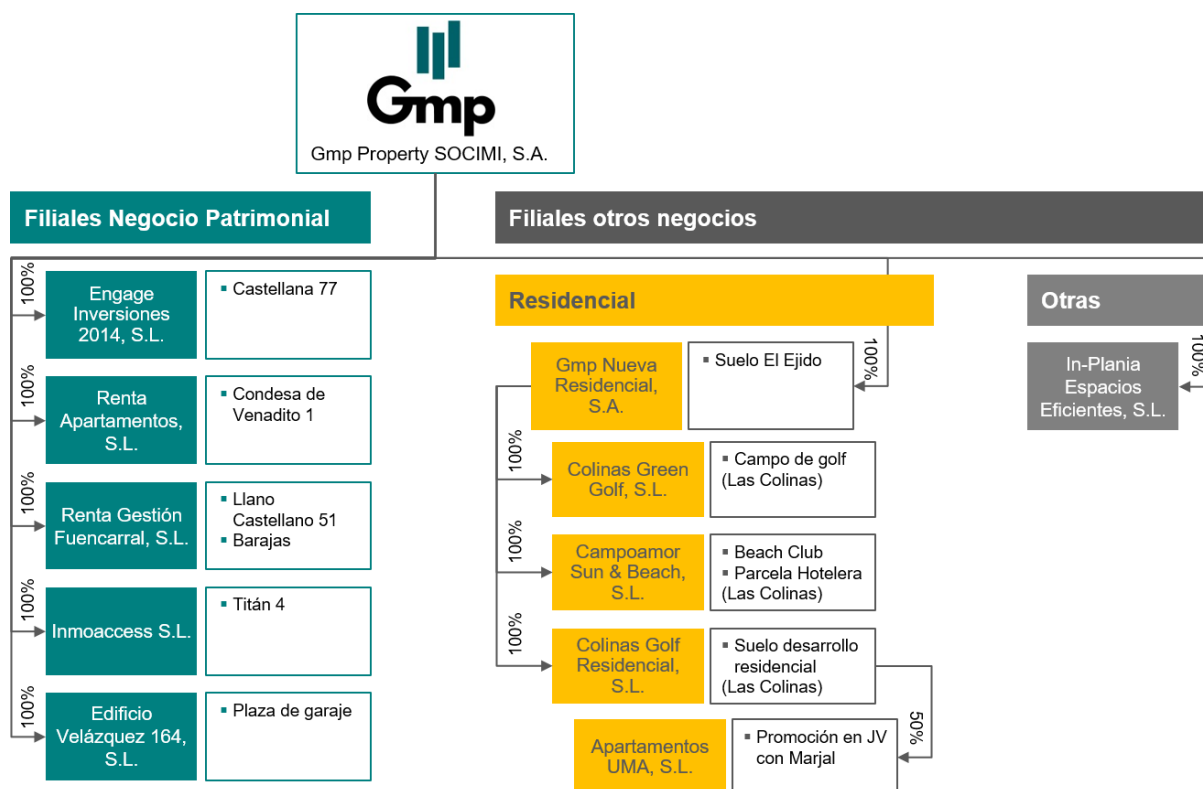
Con fecha 30 de septiembre de 2014 la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial para SOCIMIs, previsto en la ley de SOCIMIs.

La Sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMI, desde el 29 de julio de 2016.

El Grupo Gmp se caracteriza por su enfoque patrimonialista de inversión, gestión y desarrollo de su propia cartera de inmuebles, centrada principalmente en el segmento de oficinas y parques empresariales de alta calidad en Madrid. Otras áreas de actividad del Grupo Gmp son; la adquisición y gestión del suelo y, por último, el desarrollo de turismo residencial que complementa con una extensión de 330 hectáreas próximo a la costa, al sur de Alicante: Las Colinas Golf & Country Club.

Tanto la elaboración como la supervisión y el control de la información financiera y operativa de la Sociedad se realiza internamente.

La composición del Grupo es como indica el siguiente sociograma:



2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

El Consejo de Administración de GMP es el responsable final que asegura que la información financiera registrada es legítima, veraz y refleja de manera adecuada los acontecimientos y transacciones llevados a cabo durante el ejercicio. Las principales responsabilidades del Consejo de Administración se encuentran las siguientes:

- Elaboración, revisión y formulación de las Cuentas Anuales.
- Diseño, supervisión y mantenimiento del Sistema de Control Interno y, específicamente, de los controles relacionados con la información financiera para prevenir la aparición de posibles irregularidades en la elaboración de las Cuentas Anuales.
- Evitar posibles conflictos de intereses.

El Consejo de Administración de GMP se reúne como mínimo trimestralmente.

Dicho Consejo de Administración se encuentra formado por las siguientes personas:

- D. Francisco Luis Montoro Alemán
- D. Antonio Montoro Alemán
- D. Ricardo Montoro Alemán
- D. Fernando Vara Herrero
- Euro Lily Private Limited (representada por D. Christopher David Morrish)
- Euro Fairview Private Limited (representada por D. Sebastien Pierre Abascal)

La Sociedad gestiona internamente la llevanza de los libros diarios, así como de la preparación del paquete de Reporting que la Sociedad prepara.

Adicionalmente, se realiza una revisión limitada a mitad de año y una auditoría completa a final de año por parte de una auditora de reconocido prestigio, actualmente, "Deloitte".

Gmp ha adoptado una **Política de Cumplimiento** cuyo objetivo es establecer criterios y pautas de actuación para el desarrollo de una conducta profesional, actuando diligentemente, de forma responsable,

eficiente y enfocada a la excelencia e integridad, es decir, actuando de una forma honrada, leal y conforme a los principios que se recogen en el Código de Conducta.

El principio fundamental del **Código de Conducta** es el cumplimiento de la ley, de tal modo que todos los empleados del Grupo Gmp están obligados a respetar y cumplir las disposiciones legales y de control aplicables a las operaciones en las que intervienen; lo que incluye también las instrucciones y normativas internas notificadas a los empleados, los acuerdos de los convenios colectivos y las normativas en seguridad laboral. En desarrollo de este principio, los principios que deben regir al conjunto de personas que forman GRUPO GMP en el desarrollo de su actividad profesional son:

- **Cumplimiento de la legalidad y de la normativa interna:** El respeto a la Ley y la *tolerancia cero* hacia la comisión de actos ilícitos constituye uno de los principios fundamentales de GRUPO GMP, por lo que todo el personal tiene como deber prioritario e inexcusable el de observar tanto la legislación vigente, como la normativa interna que le resulte de aplicación en el ejercicio de sus funciones y responsabilidades profesionales.
- **Independencia y transparencia en las relaciones con terceros:** Independencia y transparencia son valores irrenunciables de GRUPO GMP, por lo que todo el personal actuará siempre con imparcialidad, manteniendo un criterio independiente y ajeno a cualquier presión externa o interés particular.
- **Respeto a la imagen y reputación de GRUPO GMP:** GRUPO GMP considera el respeto a su imagen y reputación como uno de sus activos más valiosos, que contribuye a generar una percepción de empresa íntegra y respetuosa con el mercado y sus grupos de interés.

El personal debe poner el máximo cuidado y la debida diligencia en preservar la imagen y la reputación de GRUPO GMP en todas sus actividades profesionales, incluyendo las intervenciones públicas.

- **Políticas y procedimientos adecuados:** GRUPO GMP cuenta con procedimientos y protocolos adecuados a su actividad y estructura en orden de prevenir de forma razonable los distintos riesgos por razón de su actividad.
- **Medios humanos y financieros:** GRUPO GMP velará porque el *Comité de Riesgos* cuente con medios suficientes, incluidos los tecnológicos si fuera necesario, para poder dotarlo de una verdadera autonomía.
- **Supervisión y seguimiento continuos:** Todos los empleados, y en especial aquellos que ejerzan cargos de responsabilidad, deben promover y participar en los procesos que se establezcan al afecto en materia de autocontrol y verificación de las políticas, procedimientos y protocolos de GRUPO GMP.
- **Obligación de denunciar posibles conductas ilícitas:** Al objeto de prevenir o, en su caso, detectar cualquier conducta irregular que pudiera producirse en el seno de GRUPO GMP, todo el personal tiene la obligación de informar y denunciar los posibles incumplimientos del Código de Conducta de GRUPO GMP, de su normativa interna y/o de cualquier actuación que pudiera ser considerada antijurídica o delictiva de la que se tenga conocimiento o sospecha, a través del Canal de Denuncias del GRUPO.

En caso de verificarse dichas conductas ilícitas, GRUPO GMP aplicará, de forma proporcionada y ajustada, las sanciones disciplinarias correspondientes.

En este esquema, el **Canal de Denuncias** forma parte esencial del sistema de cumplimiento de Gmp, como uno de los procesos establecidos para garantizar la aplicación efectiva de la normativa y de las pautas del Código de Conducta. Ese canal constituye también un medio para permitir a colaboradores, clientes, proveedores o empleados, comunicar los incumplimientos que observen o que lleguen a su conocimiento. Las comunicaciones a través de este canal incluyen pero no se limitan a informar sobre conductas ilegales sospechosas o profesionalmente poco éticas. La tramitación de las denuncias recibidas se realizará por el Comité de Riesgos, en caso necesario, con el apoyo del Coordinador de Cumplimiento Normativo con diligencia y prontitud, promoviendo su comprobación e impulsando las medidas para su resolución, de acuerdo con los procedimientos de gestión del Canal de Denuncia. La información será analizada de manera objetiva, imparcial y confidencial. Se mantendrá reserva sobre quien haya denunciado. La información se pondrá exclusivamente en conocimiento de aquellas áreas cuya colaboración sea necesaria para las actuaciones de comprobación, evitando perjudicar el resultado de la investigación o el buen nombre de las personas a las que afectan. El resultado de las actuaciones de comprobación será comunicado a las áreas que hayan de aplicar las medidas de mitigación o corrección que correspondan, además de al denunciado y al denunciante, cuando proceda. Quienes comuniquen de buena fe hechos o actuaciones al Canal de Denuncia no serán objeto de represalia ni sufrirán ninguna otra consecuencia adversa por la comunicación al Canal de Denuncias.

La Sociedad es plenamente consciente de la importancia de disponer de un personal cualificado y profesional para cada puesto. Para ello realiza un exhaustivo y periódico proceso de evaluación tanto en la fase de contratación como en toda su vida laboral en la compañía.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN

El Grupo Gmp dispone de 3 programas de contabilidad para la gestión contable y analítica de sus áreas de negocio:

- DATISA: programa de contabilidad del negocio patrimonial
- SIG: programa de gestión del negocio patrimonial
- SIGI: programa de contabilidad del negocio residencial (Las Colinas)

Una vez que el proceso de negociación ha terminado comienza la fase de contabilización. Se emiten facturas conforme a los contratos vigentes y se envían automáticamente al cliente en formato “factura electrónica”.

El registro de las ventas se realiza de manera automática. SIG (programa de gestión) vuelca los datos en DATISA (programa de contabilidad) y se genera el correspondiente asiento contable. El director de administración es el último responsable de que este registro se realice de manera adecuada.

Gestión del cobro

Tras la contabilización de los asientos, SIG genera de manera automática la remesa de recibos domiciliados, que se envía al banco para su cobro antes de los cinco primeros días del mes. El departamento de administración se encarga de verificar el cobro de las ventas, contabilizándolo.

En caso de alguna circunstancia de impago, retraso o disconformidad por parte del cliente, el Departamento Comercial contacta con el inquilino para la resolución de dicha circunstancia.

Facturación

Con la información recogida en el SIG se procede a la emisión de las correspondientes facturas. El departamento de administración emite las facturas de ventas se revisan y se envían automáticamente al cliente en formato “factura electrónica”.

Registro de asientos contables

El registro de las ventas se realiza de manera automática. SIG (programa de gestión) vuelca los datos en DATISA (programa de contabilidad) y se genera el correspondiente asiento contable. El director de administración es el último responsable de que este registro se realice de manera adecuada.

Gestión del pago

La forma de pago habitual es confirming, excepto excepciones justificadas. Los vencimientos de pago se agrupan de forma quincenal (2 pagos al mes, días 15 y 30 de cada mes) En ese momento se genera la remesa de pagos. El Controller, Director Financiero, Director General Corporativo y Consejero Delegado revisan la remesa previamente al envío de la orden de pago al banco. Una vez la remesa está validada, se envía la orden al banco. Posteriormente se contabiliza.

Previo a la generación de la información analítica y financiera el Departamento de Control de Gestión activa unos procesos automáticos para detectar descuadres, errores de imputación, etc.

El Departamento de Control de Gestión genera los informes analíticos y financieros automáticamente utilizando las herramientas a tal efecto en los programas de contabilidad.

Informes analíticos

Mediante los informes analíticos se obtiene información detallada de todos los activos inmobiliarios de la sociedad, InPlanía y de las áreas del negocio Colinas (residencial, golf, alojamiento, restauración, etc). Estos informes se vuelcan en excel para que tengan un formato adaptado a la presentación que se lleva a los distintos comités.

Informes financieros

Los estados financieros de las distintas compañías del negocio patrimonial los genera automáticamente el SIG (en conexión con DATISA) en el formato interno. Para los del grupo Colinas, se genera un balance de sumas y saldos en el SIGI que se vuelca en un excel y que automáticamente lo adapta al formato interno.

La consolidación de los estados financieros del grupo se hace en formato excel debido a la variedad de ajustes de consolidación a considerar.

El Departamento de Control de Gestión elabora mensualmente un reporting en el que se analiza en profundidad todas las áreas de negocio del grupo.

En una primera parte se presenta toda la información analítica con las explicaciones de las variaciones, con respecto al presupuesto del año, y cualquier acontecimiento destacable que haya que incluir.

En una segunda parte se detalla la información financiera en la que se muestran los estados financieros, en formato interno, comparados con el presupuesto del año tanto a nivel consolidado como de Gmp Property.

En el caso de necesitar unos estados financieros en formato cuentas anuales, los programas Datisa y SIGI disponen de una herramienta configurada por el Departamento de Control de Gestión que genera automáticamente dicha información de cada empresa individualmente. Para el consolidado se vuelca esta información en un excel y se realiza la consolidación correspondiente.

Para asegurar la coincidencia de información remitida al Mercado con las presentaciones corporativas, Gmp procede de la siguiente manera; tanto las presentaciones corporativas (elaboradas mensualmente) como la información al mercado son siempre elaboradas por el Departamento Financiero, velando éste por la consistencia de dicha información. El Departamento Financiero mantiene una fluida relación el Asesor Registrado siendo receptor de todos sus comentarios y aclarando todas las dudas que puedan surgir. Con la información revisada y contrastada finalmente es comunicada al mercado.

4. PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo GMP, de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de mercado

La Sociedad realiza su actividad en el mercado inmobiliario que está sujeto a las incertidumbres propias relativas a ciclos macroeconómicos, competencia, cambios normativos, etc.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible principalmente a deudas por arrendamientos, así como por los préstamos concedidos a empresas de grupo.

La mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas por lo que el riesgo no es significativo. A pesar de ello, la empresa establece el análisis de riesgos de cada una de las operaciones que se plantean, previo al cierre de las mismas. La Sociedad recibe fianzas por todos los contratos y, en la mayoría de ellos, avales bancarios para cubrir el riesgo de un potencial impago. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de deterioros, estimados por la Dirección de la Sociedad en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

En cuanto al riesgo de insolvencia de los créditos concedidos a empresas del Grupo, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los mismos a partir del test de deterioro que elabora, al menos, anualmente.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

La Sociedad utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones de la Sociedad y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos.

Riesgo de liquidez

Este riesgo viene motivado por los desfases temporales entre las necesidades de fondos para hacer frente a los compromisos de inversiones en negocios, vencimiento de deudas, necesidades de circulante etc. y los orígenes de fondos provenientes de recursos generados por la actividad ordinaria de la Sociedad, financiación bancaria en sus distintas modalidades, operaciones en mercados de capitales y desinversiones.

El objetivo es mantener un equilibrio entre la flexibilidad, plazo y condiciones de las facilidades crediticias contratadas en función de las necesidades de fondos previstas a corto, medio y largo plazo.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

Gestión del capital

Los objetivos de la Sociedad en la gestión del capital son los de mantener una estructura financiero-patrimonial óptima para reducir el coste de capital, salvaguardando a su vez la capacidad para continuar sus operaciones con una adecuada solidez de sus ratios de endeudamiento.

La estructura de capital se controla fundamentalmente a través del ratio de endeudamiento, calculado como patrimonio neto sobre el endeudamiento financiero neto entendido como:

- + Deuda neta con recurso:
 - Deuda bancaria a largo plazo
 - Deuda bancaria a corto plazo
 - Efectivo y otros activos financieros corrientes

Riesgo fiscal

Ante modificaciones en la legislación fiscal en general, y del régimen Socimi en particular, la Sociedad se encuentra puntualmente informada y asesorada por despachos profesionales de primer orden.

Riesgo en la veracidad de la información financiera

Una vez que la negociación ha terminado comienza el proceso de contabilización.

Facturación

Con la información recogida en el SIG se procede a la emisión de las correspondientes facturas.

En cada periodo de facturación se generan automáticamente los albaranes correspondientes a los contratos vigentes. Tras la revisión de los albaranes se genera automáticamente la factura.

El departamento de administración emite las facturas de ventas según las condiciones que haya pactado con el cliente (periodicidad, importe, etc). Una vez que estas facturas han sido emitidas y revisadas se envían automáticamente al cliente en formato “factura electrónica”.

Registro de asientos contables

El registro de las ventas se realiza de manera automática. SIG (programa de gestión) vuelca los datos en DATISA (programa de contabilidad) y se genera el correspondiente asiento contable.

El director de administración es el último responsable de que este registro se realice de manera adecuada.

5. SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DEL CONTROL INTERNO Y FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE AUDITORIA EN CASO DE EXISTIR

GMP cuenta con una Comisión de Auditoría que asegura que la información financiera una vez se hace pública, es veraz y completa.

Actualmente la Sociedad cuenta con un Comité de Auditoría, cuyos miembros son D. Alberto Terol Esteban (Presidente), D. Sebastián Pierre Abascal, D. Julio Diaz Feijo y D. Ignacio O'Dogherty Caramé, y que desempeña las siguientes funciones:

- 1) Proponer al Consejo de Administración, para su posterior sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, de la designación del auditor o de las firmas auditoras. Los términos de su contratación, retribución, ámbito de su mandato profesional y la revocación o renovación de su nombramiento.
- 2) Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, asegurándose de que las opiniones relativas a las cuentas anuales y al contenido principal del informe de auditoría se redacten de forma clara y precisa.
- 3) Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, evaluar los resultados de cada auditoría y la respuesta del equipo directivo a sus recomendaciones.
- 4) Revisar la efectividad de los procesos internos y externos de auditoría.
- 5) Comunicar al Consejo las medidas adoptadas por la dirección para asegurarse de que el informe anual y las Cuentas Anuales, en su conjunto, sean fieles, equilibrados y comprensibles y aporten la información necesaria para que los socios puedan evaluar el comportamiento de la sociedad, su modelo de negocio y estrategia.
- 6) Revisar en su momento los procedimientos internos y llevar a cabo, a través de terceros independientes contratados por la Sociedad, auditorías operativas.
- 7) Recomendar al Consejo de Administración el curso de actuación adecuado a seguir en caso de un eventual incumplimiento de la Legislación en Materia de Blanqueo de Capitales, Corrupción o Sobornos.

6. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

El Consejo de Administración de GMP mantiene una posición de supervisión continua en las actividades realizadas, llevando a cabo una revisión de los resultados que se reportan en las reuniones periódicas del Consejo.

El constante contacto con los miembros del Consejo de Administración así como con el Asesor Registrado permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al Mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.