



Madrid, 26 de abril de 2019

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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), pone en su conocimiento la siguiente información:

- (i) Informe de auditoría independiente de cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018
- (ii) Cuentas anuales consolidadas e informe de gestión del ejercicio 2018
- (iii) Informe de auditoría independiente de cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2018
- (iv) Cuentas anuales de la Sociedad e informe de gestión del ejercicio 2018
- (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 23 de abril de 2018.

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 2018 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 2018, 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 2018, 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 reguladas 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.

Por último, hemos revisado que las Notas 1.a, 3, 4.2.m, 9.2 y 19 de la memoria consolidada del ejercicio 2018 adjunta 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.

Valoración de Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo gestiona una cartera de activos inmobiliarios de naturaleza urbana para su arrendamiento, principalmente oficinas situadas en 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 2018, la cartera de activos inmobiliarios registrada en el epígrafe Inversiones Inmobiliarias estaba valorada en un importe total de 2.046 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 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

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,
- 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 2018 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 2018, 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 2018 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 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

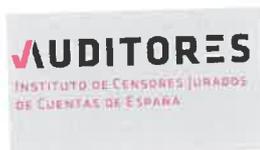
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Raquel Martínez Armendáriz

Inscrita en el R.O.A.C. nº 20755

24 de abril de 2019



DELOITTE, S.L.

2019 Núm. 01/19/09238

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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 2018, elaboradas
conforme a las Normas
Internacionales de Información
Financiera adoptadas por la Unión
Europea (NIIF) e Informe de Gestión
Consolidado

15

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible	Nota 5	2.119.383	2.020.226	FONDOS PROPIOS:	Nota 15	1.275.943	1.117.210
Inmovilizado material	Nota 6	141	214	Capital		1.279.686	1.114.404
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	30.281	25.977	Prima de emisión		9.409	9.409
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	Nota 9.3	2.046.352	1.966.229	Reservas de la sociedad dominante-		27.852	27.852
Activos financieros no corrientes-	Nota 9.1	14.358	5.626	Legal y estatutarias		949.329	886.491
Instrumentos de patrimonio		22.718	16.647	Otras reservas		1.882	1.882
Derivados	Nota 10	3	-	Acciones y participaciones en patrimonio propias		947.447	884.609
Otros activos financieros		-	2.806	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(320)	-
Activos por impuesto diferido	Nota 19.5	22.715	13.841	Reservas de revalorización		30.346	(16.787)
		5.533	5.533	Otras aportaciones de socios	Nota 6	(442)	(32)
				Pérdidas y ganancias atribuidas a la Sociedad Dominante		10.250	7.514
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR:		66.439	66.439
				Operaciones de cobertura		186.823	133.518
						(3.743)	2.806
						(3.743)	2.806
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota 11	163.789	118.213	Provisiones no corrientes	Nota 16.1	929.032	955.078
Existencias	Nota 12	65.800	-	Deudas financieras no corrientes-		1.124	1.872
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	Nota 13	21.555	24.658	Deudas con entidades de crédito	Nota 17.1	852.300	877.598
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		12.021	17.476	Derivados	Nota 10	835.261	835.326
Deudores varios		5.235	4.926	Otros pasivos financieros	Nota 17.1	3.743	-
Personal		397	220	Proveedores de inmovilizado a largo plazo	Nota 18	13.296	13.472
Créditos a las Administraciones Públicas		1	17	Pasivos por impuesto diferido	Nota 19.6	-	28.800
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a corto plazo	Nota 19.1	6.388	12.313			75.608	75.608
Otros activos financieros		535	-	PASIVO CORRIENTE:			
Activos financieros corrientes-	Nota 9.1	535	5.534	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta-	Nota 17.1	78.197	66.151
Valores representativos de deuda		22	5.004	Deudas financieras corrientes-		16.900	-
Otros activos financieros		-	530	Deudas con entidades de crédito	Nota 17.1	31.759	37.225
Periodificaciones a corto plazo		4.521	3.676	Proveedores de inmovilizado	Nota 18	318	30.414
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 14	59.335	66.869	Otros pasivos financieros	Nota 17.1	31.441	6.717
				Proveedores	Nota 18	-	94
				Otros acreedores		15.026	17.016
				Deudas con las Administraciones Públicas		1.209	1.351
				Anticipos de clientes		3.117	4.778
						10.186	5.781
TOTAL ACTIVO		2.283.172	2.138.439	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.283.172	2.138.439

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 2018.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 20.1	106.697	98.781
Ventas		106.697	98.781
Variación de existencias de terrenos, promociones en curso y edificios terminados	Nota 20.3	(3.102)	(6.100)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		89	90
Aprovisionamientos	Nota 20.3	(6.252)	(5.278)
Otros ingresos de explotación-	Nota 20.2	17.872	15.833
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		17.872	15.833
Gastos de personal-	Nota 20.4	(8.099)	(8.310)
Sueldos, salarios y asimilados		(6.300)	(6.230)
Cargas sociales		(1.237)	(1.191)
Provisiones		(562)	(889)
Otros gastos de explotación-	Nota 20.5	(36.006)	(30.107)
Servicios exteriores		(24.811)	(21.170)
Tributos		(8.595)	(8.184)
Otros gastos de gestión corriente		(2.600)	(753)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	(1.211)	(1.171)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Nota 20.6	620	890
Deterioros y pérdidas		620	890
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		70.608	64.628
Ingresos financieros-	Nota 20.7	9.031	146
De valores negociables y otros instrumentos financieros		9.031	146
Gastos financieros-	Nota 20.7	(19.619)	(19.774)
Por deudas con terceros		(19.619)	(19.774)
Variación del valor razonable-	Nota 7	127.936	88.292
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias		127.936	88.292
Diferencias de cambio		(5)	(3)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-		(15)	-
Deterioros y pérdidas		(15)	-
RESULTADO FINANCIERO		117.328	68.661
Resultado de entidades consolidadas por el método de puesta en equivalencia	Nota 20.8	798	(410)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		188.734	132.879
Impuesto sobre Beneficios	Nota 19.4	(1.911)	639
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		186.823	133.518
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		186.823	133.518
Beneficio por acción (€/acción):	Nota 15.9		
Básico		9,77	6,98
Diluido		9,77	6,98

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 2018.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO
(Miles de Euros)

	2018	2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	186.823	133.518
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	(9.007)	1.909
Por revalorización de inmovilizado material (Nota 6)	2.736	1.247
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	(6.271)	3.156
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 20.7)	2.458	2.265
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2.458	2.265
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	183.010	138.939

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 2018.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
(Miles de euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Acciones propias	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Reservas Puesta en Equivalencia	Reservas de Revalorización	Otras Aportaciones de Socios	Resultado del Ejercicio	Ajustes por Cambios de Valor	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016	9.409	27.852	784.966	-	(80.645)	-	6.267	66.439	173.192	(1.368)	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 Ociópolis 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	66.439	133.518	2.806	1.117.210
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	2.736	-	186.823	(6.549)	183.010
Distribución de resultado 2017	-	-	87.133	-	46.795	(410)	-	-	(133.518)	-	-
Otras operaciones del patrimonio neto:											
- Distribución de dividendos (Notas 1 y 3)	-	-	(24.295)	-	-	-	-	-	-	-	(24.295)
- Compra de acciones propias (Nota 15)	-	-	-	(320)	-	-	-	-	-	-	(320)
- Otros movimientos	-	-	-	-	338	-	-	-	-	-	338
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	9.409	27.852	949.329	(320)	30.346	(442)	10.250	66.439	186.823	(3.743)	1.275.943

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 2018.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2018

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		39.320	46.820
Resultado del ejercicio antes de impuestos		188.734	132.879
Ajustes al resultado-		(116.988)	(68.110)
Amortización del inmovilizado	Notas 5 y 6	1.211	1.171
Correcciones valorativas por deterioro	Nota 20.6	(620)	(890)
Variación de provisiones		562	-
Ingresos financieros	Nota 20.7	(9.031)	(146)
Gastos financieros	Nota 20.7	19.619	19.774
Diferencias de cambio		5	3
Resultado por enajenaciones y otros		-	(140)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	Nota 7	(127.936)	(88.292)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	Nota 20.8	(798)	410
Cambios en el capital corriente-		(13.910)	(542)
Existencias	Nota 20.3	3.102	6.100
Deudores y otras cuentas a cobrar		5.456	(7.598)
Acreedores y otras cuentas a pagar		612	6.839
Otros activos y pasivos corrientes		(4.703)	(3.948)
Otros activos y pasivos no corrientes		(18.377)	(1.935)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(18.516)	(17.407)
Pagos de intereses		(16.717)	(17.553)
Cobros de intereses		112	146
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(1.911)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(15.074)	(24.888)
Pagos por inversiones-		(20.074)	(77.238)
Inmovilizado intangible	Nota 5	(4)	(78)
Inmovilizado material	Nota 6	(1.476)	(763)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(18.594)	(76.397)
Otros activos financieros			
Cobros por desinversiones-		5.000	52.350
Inversiones inmobiliarias	Nota 11	-	37.350
Otros activos financieros		5.000	15.000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(31.775)	(5.182)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		(31.775)	(5.182)
Emisión-			
Deudas con entidades de crédito	Nota 17.1	8.580	2.659
Devolución y amortización de-			
Deudas con entidades de crédito	Nota 17.1	(15.740)	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante	Nota 15	(320)	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio-		(24.295)	(7.841)
Dividendos	Notas 1 y 3	(24.295)	(7.841)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(5)	(3)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(7.534)	16.747
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		66.869	50.122
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		59.335	66.869

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 2018.

GMP Property SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018

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 2018 y 2017 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 miles de euros, respectivamente), al tipo impositivo vigente en el año en el que se pudiera producir su recuperación por importe de 5.533 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad Dominante, con fecha 28 de junio de 2018 en La Junta General de Accionistas celebrada acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017 por importe de 24.295 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 6 de julio de 2018 (véase Nota 3 y 9.2).

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 presentó beneficios al final de su ejercicio, proponiendo como dividendos una parte del resultado obtenido (véase Nota 3 y 9.2).

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de las sociedades que lo componen, del ejercicio 2018, 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 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2018.

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 Náutica, 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 2018 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 27 de marzo de 2019, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2018 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 2018 (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 2018 y 2017.
- La evaluación del valor recuperable de las existencias (véase nota 4.2.f).
- 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).
- El valor de los activos designados como activos no corrientes mantenidos para la venta (véase Nota 4.2.i).
- 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 2018 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 2017 se presenta, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2018.

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 2018, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017. Tampoco se han corregido errores significativos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

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 2018 y 2017 y la participación que GMP Property SOCIMI, S.A. poseía en las mismas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se muestran en Anexo I.

Las variaciones en el perímetro en los ejercicios 2018 y 2017 han sido las siguientes:

Ejercicio 2018:

No ha habido variaciones del perímetro de consolidación del Grupo en el ejercicio 2018.

Ejercicio 2017:

1. Salidas del perímetro de consolidación:

Con fecha 27 de noviembre de 2017, se aprobó 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 aprobó 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).

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018 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 negativos de ejercicios anteriores	3.647
Dividendos	25.053
	28.700

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 28 de junio de 2018 en La Junta General de Accionistas celebrada acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017 por importe de 24.295 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 6 de julio de 2018.

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 presentó 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.

4. Principales políticas contables

4.1 Adopción de nuevas normas e interpretaciones emitidas

Durante el ejercicio 2018 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 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2018

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) y sus clarificaciones (publicadas en abril de 2016)	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 (publicada en julio de 2014)	Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio 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 tienen 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 a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en junio de 2016)	Permite a las entidades bajo el alcance de la NIIF 4 la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	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
Modificación a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF (publicada en diciembre de 2016)	Eliminación de algunas exenciones a corto plazo (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016).	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 28 Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos (publicada en diciembre de 2016)	Clarificación en relación con la opción de valorar a valor razonable (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016).	1 de enero de 2018
Modificación a la CINIIF 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la "fecha de transacción" a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018

En relación con la aplicación de la NIIF 15, no ha habido impacto alguno en la medida en que esta norma excluye de su alcance los contratos de arrendamiento, que constituyen la principal fuente de ingresos del Grupo en el ejercicio, los cuales siguen regulados por la norma contable (NIC 17/NIIF 16).

Por su lado, la NIIF 9 establece un nuevo modelo de deterioro de valor que exige el reconocimiento de provisiones por deterioro del valor en base a las pérdidas de crédito esperadas en vez de sólo las pérdidas de crédito incurridas que es el caso bajo la NIC 39. Aplica a los activos financieros clasificados a coste amortizado que posee el Grupo, en su mayor parte saldos comerciales a cobrar por arrendamientos. En base a las evaluaciones llevadas a cabo a la fecha, dada la naturaleza de los activos financieros sujetos a la evaluación de deterioro de crédito, los Administradores no han determinado, en base a la mejor estimación, un impacto significativo en la provisión por deterioro de valor, considerando que el riesgo de impago no es significativo y que los clientes depositan como garantía de su crédito una fianza.

La citada NIIF 9 desarrolla asimismo un nuevo esquema de valoración en materia de contabilidad de coberturas, que puede implicar que en determinados casos se definan como operaciones de cobertura, operaciones que bajo la anterior normativa no cumplían los requisitos para considerarse como coberturas. Dado que los instrumentos derivados contratados por el Grupo mantienen con la nueva

norma los mismos criterios de registro y valoración que la antigua NIC 39, no se han identificado impactos significativos en este sentido.

Adicionalmente, la NIIF 9 implica determinados cambios en el tratamiento de las modificaciones no sustantivas de pasivos financieros que no determinen su baja del balance, los cuales deben contabilizarse como un cambio en los flujos contractuales del pasivo manteniendo la tasa de interés efectiva original y ajustando su valor en libros a la fecha de la modificación, registrando la diferencia en esta fecha en la cuenta de resultados. Este nuevo criterio ha tenido un impacto en el registro de las refinanciaciones realizadas el 26 de abril y del 11 de diciembre de 2018, por una sociedad del Grupo y la Sociedad Dominante, descritas en la nota 17.1 que ha supuesto el registro a esas fechas de un ingreso financiero de un importe total de 8.919 miles de euros.

El resto de normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2018, 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, Interpretaciones e Modificaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituirá a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en 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
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Esta modificación permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menos que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Mejoras a la NIIF Ciclo 2015-2017	Modificaciones de una serie de normas.	1 de enero de 2019 (1)
Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan	Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019 (1)
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio (publicada en octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020 (1)
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplazará a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros.	1 de enero de 2021 (1)
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de "Materialidad" (publicada en octubre de 2018)	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de materialidad con la contenida en el marco conceptual	1 de enero de 2020 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea

La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. Esta norma sustituirá a la NIC 17 actual y será de aplicación a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La NIIF 16 introduce un modelo de contabilización de los arrendamientos único para los arrendatarios que requiere el registro de los activos y pasivos de todos los arrendamientos superiores a 12 meses, con un registro similar al de los actuales arrendamientos financieros. En relación con la contabilidad del arrendador se mantienen sustancialmente los requerimientos de contabilidad vigentes actualmente a través de la NIC 17. Por lo tanto, los Administradores estiman que la aplicación de la citada norma no supondrá un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

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 afluando 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 2018 y 2017 el Grupo no tenía registrados fondos de comercio.

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:

	%
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 valoración, 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 equipos	10 - 25

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. 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, cuyo importe no es significativo, 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 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)

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre, calculado en función de las valoraciones realizadas por expertos independientes no vinculados a la Sociedad (Cushman & Wakefield), contratado por el Grupo, asciende a 2.046.352 miles de euros más el importe registrado en activos no corrientes mantenidos para la venta 65.800 miles de euros en 2018 (1.966.229 miles de euros en 2017) (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 2018 y 2017, 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 traspa 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.

En este sentido, la determinación del valor recuperable de las existencias se realiza de acuerdo a las valoraciones realizadas por expertos independientes en el ejercicio 2018 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 reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. Desde el 1 de enero de 2018, el Grupo clasifica sus activos financieros conforme lo desarrollado en la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

El criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y

características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en el resultado del período, de la siguiente forma:

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

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

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

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

Deterioros de activos financieros

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

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

Pasivos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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.

Tras la entrada de Euro Cervantes SOCIMI, S.A en el accionariado en el ejercicio 2014, la Sociedad Dominante no mantenía 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, 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.

En el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante adquiere acciones propias (véase nota 15.7).

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).

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.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma el contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada balance. La contabilización de los cambios posteriores en el valor razonable depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo.

Al inicio de la relación de cobertura, el Grupo documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. El Grupo documenta su objetivo de gestión del riesgo y estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro del patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio consolidado.

Las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor intrínseco de los contratos de opción se reconocen dentro de los ajustes por cambio de valor en operaciones de cobertura dentro del patrimonio neto.

Cuando los contratos a plazo se usan para cubrir transacciones previstas, el Grupo generalmente designa sólo el cambio en el valor razonable del contrato a plazo relacionado con el componente de contado como el instrumento de cobertura. Las ganancias o pérdidas relacionadas con la parte eficaz del cambio en el componente de contado de los contratos a plazo se reconocen en el patrimonio neto.

Coberturas de flujos de efectivo: En este tipo de coberturas, la parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo periodo en que el elemento que está siendo objeto de cobertura afecta al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluirán en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

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 acumulados, correspondientes 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 periodo.

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en contratos principales se registran separadamente como derivados sólo cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los contratos principales y siempre que dichos contratos principales no se valoren por su valor razonable mediante el reconocimiento en el estado del resultado integral consolidado de los cambios producidos en el valor razonable.

En el caso de los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que cumplen los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como una operación de cobertura de flujos de efectivo, las variaciones del valor razonable habidas en el ejercicio 2018 se han registrado en el epígrafe "Ajustes en patrimonio por valoración", formando parte del capítulo "Patrimonio Neto" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 10).

Al 31 de diciembre de 2018 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 2018 y 2017 valorados a valor razonable son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Valor 31/12/2018	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos/Pasivos financieros contabilizados a valor razonable	(3.743)	-	(3.743)	-
Derivados – valor neto (Nota 10)	(3.743)	-	(3.743)	-

	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	-

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 2018 y 2017 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; entendiéndose 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 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Trasposos (Nota 6)	Saldo Final
Coste-				
Otro inmovilizado	1.224	4	(61)	1.167
Total coste	1.224	4	(61)	1.167
Amortización acumulada-				
Otro inmovilizado	(1.010)	(16)	-	(1.026)
Total amortización acumulada	(1.010)	(16)	-	(1.026)
Valor neto	214	(12)	(61)	141

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

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de los elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizado ascendía a 1.033 miles de euros (941 miles de euros al 31 de diciembre de 2017).

6. Inmovilizado material

El detalle de los movimientos habidos durante los ejercicios 2018 y 2017 en este epígrafe es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reversiones	Traspasos (Notas 5 y 7)	Saldo Final
Valor revalorizado-					
Terrenos	9.932	-	-	-	9.932
Construcciones	22.319	6	-	-	22.325
Instalaciones	2.419	56	-	11	2.486
Coste-					
Maquinaria	215	-	-	374	589
Otras instalac., utillaje y mobiliario	1.575	22	-	233	1.830
Equipos proceso información	812	31	(12)	66	897
Elementos de transporte	13	-	-	-	13
Inmovilizado en curso	130	1.361	-	(16)	1.475
Total coste	37.415	1.476	(12)	668	39.547
Amortización acumulada elementos a valor revalorizado-					
Amortización de construcciones	(5.586)	(741)	-	-	(6.327)
Amortización de instalaciones	(1.243)	(220)	-	-	(1.463)
Amortización acumulada elementos a coste-					
Amortización de maquinaria	(136)	(37)	-	-	(173)
Amortización de otras instalac., utillaje y mobiliario	(796)	(100)	-	-	(896)
Amortización de equipos proceso información	(558)	(95)	11	-	(642)
Amortización de elementos de transporte	(10)	(2)	-	-	(12)
Total amortización acumulada	(8.329)	(1.195)	11	-	(9.513)
Deterioros (Nota 20.6)	(10.623)	-	620	-	(10.003)
Ajuste por revalorización (Nota 15.5)	7.514	2.736	-	-	10.250
Valor neto	25.977	3.017	619	668	30.281

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

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 a origen de un importe acumulado de 10.250 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 (7.514 miles de euros en 2017) como reservas de revalorización dentro del patrimonio neto del Grupo (Nota 15.5).

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 2018 y 2017, con una amortización acumulada de 224 y 215 miles de euros, respectivamente.

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 2018 y 2017 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 10.500, y 4.140 miles de euros (10.750, y 4.140 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) respectivamente. Asimismo, se ha valorado la superficie destinada a uso propio y localizado en Luchana 23 cuyo valor razonable asociado al inmovilizado material es de 12.208 miles de euros (9.430 miles de euros a cierre del ejercicio 2017).

El deterioro acumulado a origen de los activos registrados a coste a 31 de diciembre de 2018 asciende a 10.003 miles de euros (10.623 miles de euros en 2017), produciendo una reversión neta de 620 miles de euros en el periodo y 10.250 miles de euros de incremento de valor por aplicación del valor revalorizado (reversión neta de 817 miles de euros en el periodo y 7.514 miles de euros de incremento de valor en 2017), en función de si el valor razonable es superior o inferior al valor neto contable a origen.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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 2018 asciende a 915 miles de euros (832 miles de euros al 31 de diciembre de 2017).

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2018 y 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2017	1.966.229
Adiciones del ejercicio	18.594
Trasposos del ejercicio (Nota 6)	(607)
Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 11)	(65.800)
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	127.936
Saldos al 31 de diciembre de 2018	2.046.352

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

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 2018 asciende a 127.936 miles de euros (88.292 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Las adiciones del ejercicio 2018, se corresponden principalmente a las obras y mejoras realizadas en los edificios de Manuel Cortina 2 y Castellana 81 por importes de 4.822 y 5.584 miles de euros respectivamente, así como a la finalización de la construcción del inmueble denominado Oxseo, que comenzó en el ejercicio 2016 y ha concluido en el primer semestre del ejercicio 2018, con adiciones por importe de 5.582 miles de euros durante el ejercicio. Adicionalmente, la Sociedad ha comenzado durante el ejercicio 2018 la construcción de un edificio de oficinas situado en las Tablas con adiciones de 1.509 miles de euros.

Las altas registradas durante el ejercicio 2017 correspondieron 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 al 31 de diciembre de 2018 por un importe de 28.800 miles de euros que ha de ser satisfecho por la Sociedad Dominante en el primer semestre de 2019 (véase Nota 18).

Adicionalmente en 2017, el resto de las adiciones correspondieron 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 produjo durante 2017, a excepción de una reforma parcial adicional en determinadas plantas de Castellana 81, así como a la construcción del edificio Oxseo anteriormente mencionado, que comenzó en el ejercicio 2016, cuyas adiciones en el 2017 ascendieron a 15.161 miles de euros.

Acorde a las decisiones tomadas en el ejercicio 2018 a 31 de diciembre, se ha procedido a reclasificar los edificios Llano Castellano 2, Madrid y Trespaderne 29, Barajas, como activos no corrientes mantenidos para la venta, al existir un plan activo de venta a la fecha de cierre, tal y como se describe en la Nota 11. La venta de ambos edificios se ha perfeccionado en 2019 antes de la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.

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

Tipo de Activo	Miles de euros	
	2018	2017
Oficinas	1.975.392	1.866.320
Viviendas	5.100	5.049
Terrenos	65.860	94.860
Total	2.046.352	1.966.229

Dentro de las inversiones inmobiliarias se encuentran registrados tres terrenos en Las Rozas (Madrid), Valdebebas (Madrid) y Las Tablas (Madrid) por un importe de 65.860 miles de euros, edificios destinados al alquiler de oficinas en Madrid y viviendas destinadas a su arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, existían inversiones inmobiliarias hipotecadas en garantía de préstamos en los siguientes inmuebles:

	31.12.18	31.12.17
Castellana 81	375.000	350.000
Luchana 23 (*)	83.500	64.500
Complejo Parque Norte	196.000	188.000
Edificios Iberia Mart I y II	192.000	183.000
Génova 27	117.000	115.000
Edificios c/ Hermosilla 3 y Ayala 8	171.000	166.000
Eloy Gonzalo, 10	82.000	73.500
Castellana, 77	163.600	155.000
Titán, 4	52.500	46.000
Trespaderne 29	37.500	36.000
Condesa de Venadito	73.500	68.000
Manuel Cortina	104.000	86.000
Total	1.647.600	1.531.000

(*) Respecto a Luchana el importe en garantía asciende a 71.292 miles de euros de inversiones inmobiliarias más 12.208 miles 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 2018 a 686.132 miles de euros (676.932 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) (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 (Cushman & Wakefield), al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 ascendía a 2.046.352 miles de euros y 1.966.229 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 2018 y 2017 son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Por servicios de valoración	136	148
	136	148

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 2018 y 2017 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al 31 de diciembre de 2018 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 2018

	Miles de euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes	2.112.152	-	-	2.112.152
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Oficinas	2.041.192	-	-	2.041.192
Viviendas	5.100	-	-	5.100
Terrenos	65.860	-	-	65.860
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente(*)	2.112.152	-	-	2.112.152

(*) Incluye inversiones inmobiliarias clasificadas como activos no corrientes mantenidos para la venta por 65.800 miles de euros (véase nota 11).

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

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:

2018	Rendimiento neto (Exit Yield)	Tasa de descuento
Oficinas (*)	4,59 %	5%-11%
Terrenos	(**)	7 %

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

(*) 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 rendimiento neto exigido, 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 rendimiento neto en 100 puntos básicos	(258.700)	(258.700)
Disminución de la tasa de rendimiento neto en 100 puntos básicos	417.330	417.330

Ingresos y gastos relacionados

Durante los ejercicios 2018 y 2017 los ingresos derivados de rentas sin repercusión provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 78.018 y 69.821 miles de euros (véase Nota 20.1), 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 2018 y 2017 a 36.111 y 32.320 miles de euros, respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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	
	2018	2017
Menos de un año	70.612	72.312
Entre uno y cinco años	178.030	184.822
Más de cinco años	66.286	78.924
Total	314.928	336.058

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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	
	2018	2017
Oficinas	78.018	69.821
Viviendas	112	110
Total	78.130	69.931

La ocupación media de los inmuebles destinados al arrendamiento durante los ejercicios 2018 y 2017 era la siguiente:

	% Ocupación Media	
	2018	2017
Oficinas	89,21%	85,95 %

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 2018 asciende a 356 miles de euros (346 miles de euros en 2017) (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 2018 y 2017:

	Miles de Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2018	2017	2018	2017
Valorados a coste amortizado:				
Periodificaciones (fit outs)	1.881	-	1.457	2.594
Fianzas	9.103	8.238	-	-
Periodificación de rentas de alquileres	11.731	5.603	3.064	1.082
Valores representativos de deuda	-	-	-	5.004
Valorados a coste:				
Instrumentos de patrimonio	3	-	-	-
Otros activos financieros	-	-	22	530
Valorados a valor razonable:				
Derivados (Nota 10)	-	2.806	-	-
	22.718	16.647	4.543	9.210

a) 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.

b) Periodificación de rentas de alquileres

Recoge el importe de los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (periodos de carencia, etc.) ofrecidos por el Grupo a sus clientes, los cuáles son imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

c) Valores representativos de deuda

El importe registrado en la partida "Valores representativos de deuda a corto plazo" al 31 de diciembre de 2017 correspondía a imposiciones a plazo fijo realizadas con el exceso de tesorería.

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 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, eran negativos en 3.743 miles de euros y positivos en 2.806 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 2018	Flujos de efectivo esperados		
		< 2 años	Entre 2 y 5 años	> 5 años
Derivados de cobertura	(3.743)	(5.051)	964	344

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2018 y 2017) 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 2018 de +0,2%, +0,5% y -0,1% (+0,2%, +0,5% y -0,1% para 2017):

Sensibilidad	Miles de Euros	
	2018	2017
+0,2% (incremento en la curva de tipos)	6.065	4.485
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	13.608	10.993
-0,1% (descenso en la curva de tipos)	(1.613)	(2.149)

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, el Grupo estaría cubierto ante movimientos de tipos de interés al alza. 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 2018 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 los préstamos, ante cambios en el tipo de interés Euribor 3 meses (variaciones respecto al aplicado a 31 de diciembre de 2018) y su impacto en la Cuenta de Resultados, después de considerar los derivados:

Sensibilidad	Miles de Euros
+50Pb (Incremento Eur 3m)	(393)
+75Pb (Incremento Eur 3m)	(862)
+100Pb (Incremento Eur 3m)	(1.331)

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 2018.

Desde la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad Dominante ha acometido diversos procesos de reestructuración de su deuda financiera, así como los instrumentos financieros derivados de las coberturas asociadas (véase 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) por importe de 59.335 miles de euros, así como unas disponibilidades de financiación al 31 de diciembre de 2018 de 58.800 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 (89,21% 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 2018 y que es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Deuda bruta bancaria	871.463	877.346
Deuda compra Manuel Cortina,2	28.800	28.800
Efectivo y equivalentes y Otros activos financieros	(59.335)	(71.873)
Derivados	3.743	(2.806)
Endeudamiento financiero neto	844.671	831.467
Patrimonio Neto	1.275.943	1.117.210
Total capital	2.120.614	1.948.677
Ratio de endeudamiento	39,83 %	42,67%

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.

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 28 de junio de 2018 en La Junta General de Accionistas celebrada acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017 por importe de 24.295 miles de euros (véase Nota 1 y 3)., los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 6 de julio de 2018.

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. Asimismo, en relación con la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2018 el importe propuesto a dividendo se indica en la Nota 3.

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 cumplieran al 31 de diciembre de 2018.

9.3 Participaciones puestas en equivalencia

La sociedad del Grupo, Colinas Golf Residencial, S.L.U tiene una participación del 50% en Apartamentos UMA S.L., cuya actividad es la adquisición, construcción, venta y comercialización de toda clase de viviendas.

Con fecha 25 de enero de 2018 se acuerda una ampliación de capital no dineraria con prima de emisión de Apartamentos UMA, S.L. por importe de 7.437 miles de euros. Esta ampliación de capital se hace mediante la aportación fincas urbanas, quedando fijado el capital social de la Apartamentos UMA S.L. en 10.059 miles de euros. Adicionalmente, con fecha 29 de octubre de 2018 se acuerda una nueva ampliación de capital no dineraria con prima de emisión de Apartamentos UMA, S.L. por importe de 8.430 miles de euros. Esta ampliación de capital se ha realizado mediante la aportación de parcelas quedando fijado el capital social de Apartamentos UMA S.L en 12.745 miles de euros.

El detalle del movimiento del ejercicio 2018 es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Ampliación de capital	Resultado ejercicio	Saldo final
Apartamentos UMA, S.L.	5.626	7.934	798	14.358
	5.626	7.934	798	14.358

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

	Miles de Euros (*)	
	2018	2017
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	12.745	9.571
Prima de emisión	15.260	2.567
Reservas	(886)	(65)
Resultado	1.596	(821)
Patrimonio neto	28.715	11.252
Valor teórico participación	14.358	5.626

(*) Datos al 100% de la participación.

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 2018 y 2017 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 2018, se encuentran registrados en el "Pasivo no corriente" 3.743 miles de euros y al 31 de diciembre de 2017 en el "Activo no corriente" 2.806 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.

Con fecha 5 de marzo de 2018, la Sociedad ha suscrito un préstamo para financiar el pago pendiente de 28.800 miles de euros que ha de ser satisfecho en el primer semestre de 2019 por la compra de Manuel Cortina 2 en el ejercicio 2017 (véanse Notas 7 y 17), suscribiendo junto con dicho préstamo un derivado de cobertura para cubrir parcialmente la exposición de los flujos variables de una parte del préstamo, al 0,894% con un nominal de 4.600 miles de euros al 31 de diciembre de 2018.

Con fecha 26 de abril de 2018, una de las sociedades del Grupo ha refinanciado un préstamo hipotecario (véase Nota 17.1), suscribiendo un derivado de cobertura con un nominal de 34.000 miles de euros para cubrir parcialmente la exposición de los flujos variables de una parte del préstamo

Adicionalmente, con fecha 11 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante ha refinanciado el Tramo B Sindicado (Corporativo) (véase Nota 17), suscribiendo unos derivados de cobertura, al 0,3945% con un nominal de 48.250 miles de euros para cubrir parcialmente la exposición de los flujos variables.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo, y vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y sus valores razonables a dicha fecha, son los siguientes:

Ejercicio 2018

Tipo	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de Euros					Tipo Interés Variable
			Nocional 31-12-2018	Valor a 31-12-2018	A Resultados	Nocional Pte. 2019	Nocional Pte. 2020	
Pasivos financieros:								
Swap	2023	0,11%	485.982	(1.551)	-	460.482	434.982	Euribor 3 m
Swap	2023	0,3945%	48.250	(945)	-	73.750	99.250	Euribor 3 m
Swap	2023	0,466%	34.000	(654)	-	34.000	34.000	Euribor 3 m
Swap	2025	0,894%	4.600	(593)	-	19.000	19.000	Euribor 3 m
			572.832	(3.743)	-	587.232	587.232	

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	
Pasivos financieros:								
Swap	2023	0,11%	511.482	2.806	-	485.982	460.482	Euribor 3m
			511.482	2.806	-	485.982	460.482	

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 2018 y 2017 son los siguientes:

	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2017	-
Traspasos desde inversiones inmobiliarias (Nota 7)	65.800
Saldo al 31 de diciembre de 2018	65.800

Al 31 de diciembre de 2018, como consecuencia del plan de venta aprobado por el Grupo se ha procedido a reclasificar desde inversiones inmobiliarias a "Activos no corrientes mantenidos para la venta" de los inmuebles situados en la calle Llano Castellano 2 de Madrid y en la calle Trespaderne 29 de Barajas por un importe total de 65.800 miles de euros (Véase Nota 7). Los pasivos asociados a estos activos han sido reclasificados a corto plazo, principalmente la deuda hipotecaria asociada al activo de la calle Trespaderne 29 (Barajas) por importe de 16.900 miles de euros. (Véase nota 17.1).

Con fecha 11 de enero y 5 de marzo de 2019, respectivamente, se han perfeccionado dichas ventas (Véase nota 23), sin impacto patrimonial significativo.

12. Existencias

El movimiento experimentado en el epígrafe "Existencias" en los ejercicios 2018 y 2017 que corresponde principalmente a las sociedades dependientes que desarrollan el proyecto de Las Colinas Golf & Country Club, es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Euros				
	31-12-2017	Adiciones	Retiros	Traspasos	31-12-2018
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	31.536	811	(381)	(4.938)	27.028
Obra en curso de construcción	1.730	3.707	-	(2.282)	3.155
Edificios terminados	-	-	(7.220)	7.220	-
Materias primas y otros aprovisionamientos	173	702	(722)	-	153
Anticipos	30	-	-	-	30
Deterioro (Nota 20.3)	(8.811)	-	-	-	(8.811)
Total	24.658	5.220	(8.323)	889	21.555

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.

Dentro de este epígrafe se incluye la urbanización y construcción del complejo de viviendas Las Colinas Golf & Country Club. En el ejercicio 2018 se han vendido cinco villas (seis villas en 2017) por un precio de venta de 4.401 miles de euros (5.040 miles de euros en 2017) cuyo margen ha sido 1.908 miles de euros y varios terrenos (incluyendo las aportaciones descritas en la nota 9.3) por precio de venta de 19.552 miles de euros (19.568 miles de euros en 2017) cuyo margen ha sido 14.516 miles de euros (13.122 miles de euros en 2017).

Las altas registradas en "Obra en curso de construcción" en el ejercicio 2018 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 un experto independiente (Cushman & Wakefield) a 31 de diciembre del 2018 y 2017. El valor razonable de las existencias finales asciende a 52.050 miles de euros (55.100 miles de euros al cierre del ejercicio 2017). Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran 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.

Los gastos financieros correspondientes a la financiación de las existencias inmobiliarias no se han capitalizado ni en el ejercicio 2018 ni en el 2017.

Asimismo, en el ejercicio 2018 no se han registrado deterioros en las existencias inmobiliarias. En el 2017 se revirtieron 559 miles de euros 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 a 31 de diciembre de 2017 que ascendía a 840 miles de euros.

Compromisos de venta y anticipos de recibidos

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene firmados contratos de venta de villas y de parcelas por un importe total de 10.186 miles de euros (5.781 miles de euros al 31 de diciembre de 2017).

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.235	4.926
Deudores varios	397	220
Personal	1	17
Otros créditos con las Administraciones Públicas (Nota 19.1)	6.388	12.313
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:	12.021	17.476

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 incluyendo el riesgo de crédito de la contraparte, 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 2018 y 2017, 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.

El valor de cotización a 31 de diciembre del 2018 es de 55 euros por acción y 52,89 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2018 (53,03 euros por acción y 42,63 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2017).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los accionistas de la Sociedad Dominante son los siguientes:

	% Participación	
	2018	2017
Euro Cervantes SOCIMI, S.A.	32,90	32,90
Gloria Alemán Picatoste	30,55	30,55
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
Acciones propias	0,03	-
Otros	0,21	0,24
	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.

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 2018 y 2017 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	
	2018	2017
Sociedades consolidadas por integración global:		
Engage Inversiones 2014, S.L.U.	56.672	26.438
In Plania, S.L.U.	(13.805)	(11.618)
Inmoaccess, S.L.U.	9.258	7.860
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	(17.936)	(17.528)
Edificio Velázquez 164, S.L.U.	(474)	(471)
Campoamor Sun & Beach, S.L.	(7.738)	(7.890)
Colinas Green Golf, S.L.	(25.098)	(25.046)
Colinas Golf Residencial, S.L.	(10.482)	(22.233)
Renta Apartamentos, S.L.U.	21.483	13.758
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U.	18.466	19.943
Total reservas en sociedades por integración global	30.346	(16.787)

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 2018 y 2017 es el siguiente:

	31/12/2017	Altas (Nota 6)	31/12/2018
Reservas de revalorización	7.514	2.736	10.250

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

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

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido acciones propias, el detalle del movimiento es el siguiente al 31 de diciembre de 2018:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Miles de Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Miles de Euros)	Importe al 31 de diciembre 2018 (Miles de Euros)
Acciones propias	5.673	0,49	56,42	354	55,61	(34)	320

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 notional de 572.832 miles de euros al 31 de diciembre de 2018. Se trata de contratos de permuta de tipo de interés ("swap") con vencimientos en 2023 y 2025. 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 3.743 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2018 (2.806 miles de euros positivos a 31 de diciembre de 2017).

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.

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

	2018	2017
Resultado neto atribuido a la Sociedad Dominante (miles de euros)	186.823	133.518
Nº medio ponderado de acciones en circulación	19.124.270	19.124.270
Ganancias por acción básicas (euros)	9,77	6,98

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 2018 y 2017, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo Final
Provisión por retribuciones al personal	1.872	562	(1.310)	1.124
Total provisiones a largo plazo	1.872	562	(1.310)	1.124

Ejercicio 2017

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

Adicionalmente, 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.

Durante el ejercicio 2018, se han satisfecho 1.310 miles de euros a los directivos del Grupo procedentes de un plan multianual anterior devengado durante ejercicios pasados.

Desde el ejercicio 2017 hasta el ejercicio 2020 se devengará un nuevo plan variable multianual por un importe de 562 miles de euros al año, el cual será pagadero durante el primer semestre del 2021 en función de unos objetivos que será satisfecho a directivos y consejeros del Grupo.

16.2 Contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante 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 2018 y 2017 el Grupo mantiene los siguientes pasivos financieros:

	Miles de Euros					
	No corriente		Corriente		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
<i>Valorados a coste amortizado:</i>						
Débitos y partidas a pagar	835.261	835.326	17.218	30.414	852.479	865.740
Fianzas recibidas y otras obligaciones de pago	13.296	13.472	-	94	13.296	13.566
<i>Valorados a valor razonable:</i>						
Derivados (Nota 10)	3.743	-	-	-	3.743	-
Total	852.300	848.798	17.218	30.508	869.518	879.306

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 2018 y 2017 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

	Miles de Euros			
	2018		2017	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamos y créditos bancarios:				
Con garantía hipotecaria	714.932	686.132	676.932	676.932
Otras garantías	215.000	185.000	230.000	200.000
	929.932	871.132	906.932	876.932
Gastos de formalización de deudas	-	(10.612)	-	(11.606)
Variación de valor de pasivo en Refinanciación IFRS 9 (*)	-	(8.372)	-	-
Intereses de deudas corrientes	-	331	-	414
Total	929.932	852.479	906.932	865.740

* Véase Nota 4.1.

El desglose por tipología de deuda es el siguiente:

Ejercicio 2018

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)	185.000	-	185.000	185.000	2023
Sindicado Tramo C (Revolving)	30.000	-	-	-	2023
Credit Agricole	27.845	-	27.845	27.845	2025
Société Générale	38.000	-	9.200	9.200	2025
Sabadell	18.400	-	18.400	18.400	2025
BBVA	67.787	-	67.787	67.787	2023
La Caixa	21.000	-	21.000	21.000	2030
Santander	16.900	16.900	-	16.900	2019
Total préstamos	929.932	16.900	854.232	871.132	
Gastos de formalización pendientes de Amortizar	-	(13)	(10.599)	(10.612)	
Variación de valor de pasivo de acuerdos de refinanciación IFRS 9 (*)	-	-	(8.372)	(8.372)	
Deuda por intereses	-	331	-	331	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	929.932	17.218	835.261	852.479	

* Véase Nota 4.1.

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	

Préstamo Sindicado

Con fecha 28 de junio de 2016, la Sociedad Dominante suscribió un contrato de financiación sindicado. El acuerdo alcanzado contemplaba una disposición por importe máximo de 755 millones de euros. Con fecha 11 de diciembre de 2018 se ha producido una refinanciación parcial del préstamo. A 31 de diciembre de 2018 se encuentra dispuesto en 710 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 185 millones de euros. Con fecha 11 de diciembre de 2018 dicho tramo se ha refinanciado, renegociando algunas de sus condiciones y estableciendo un nuevo vencimiento desde el 2021 inicial al 28 de junio de 2023. Este préstamo devenga un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor más un diferencial de 1,6 puntos porcentuales (1,9 puntos porcentuales en el préstamo hipotecario anterior). Adicionalmente, se ha suscrito un nuevo instrumento de cobertura por un notional de 48.250 miles de euros (véase Nota 10).
- 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 2018 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 razonable al 31 de diciembre de 2018 asciende a 1.134.500 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.

Por tanto en relación con los instrumentos financieros derivados vinculados al préstamo sindicado, al 31 de diciembre de 2018 se encuentra cubierto por un notional total de 534.232 miles de euros (véase Nota 10).

La refinanciación de Tramo B del préstamo Sindicado descrito de acuerdo con la normativa aplicable se consideró como una modificación no sustancial de las condiciones por lo que, el 11 de diciembre de 2018 se ha procedido a ajustar el valor en libros de la deuda acorde a la nueva normativa de la NIIF 9 "Instrumentos financieros" (véase Nota 4.1). Puesto que el valor actual de los flujos futuros de caja del nuevo contrato de deuda descontados al tipo de interés efectivo de la deuda original a la fecha de la modificación de las condiciones era inferior en 3.431 miles de euros a su valor en libros, se ha procedido a disminuir en esa cuantía su valor en libros con contrapartida en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas (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 2018 de 82.000 miles de euros (73.500 miles de euros en 2017) (véase Nota 7).

Con fecha 5 de marzo de 2018 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo hipotecario con Société Générale por un importe máximo de 38.000 miles de euros destinado a financiar el pago pendiente de 28.800 miles de euros que ha de ser satisfecho por la Sociedad Dominante en el

primer semestre de 2019 por la compra de Manuel Cortina 2 en el ejercicio 2017 (véase Notas 7 y 18), siendo el valor razonable del inmueble a 31 de diciembre de 2018 de 104.000 miles de euros (86.000 miles de euros en el ejercicio 2017). El vencimiento del préstamo está fijado el 5 de marzo de 2025 momento en el que se haría frente al pago del principal. Este préstamo devenga un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor. Adicionalmente, se ha suscrito un nuevo instrumento de cobertura, conforme lo indicado en la Nota 10, de forma que al 31 de diciembre de 2018 la deuda financiera anterior se encuentra cubierta por un nocional de 4.600 miles de euros.

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 2018 de 52.500 miles de euros (46.000 miles de euros en 2017) (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, vencimiento inicial en el 2020, 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 2018 de 163.600 miles de euros (155.000 miles de euros en el ejercicio 2017) (véase Nota 6). El vencimiento del préstamo estaba fijado en enero de 2020 momento en el que se haría frente al pago del principal. Con fecha 26 de abril de 2018 dicho contrato se ha refinanciado, renegociando algunas de sus condiciones. El nuevo vencimiento del préstamo está fijado para 26 de abril de 2023. Este préstamo devenga un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor más un diferencial de 0,9 puntos porcentuales (2,5 puntos porcentuales en el préstamo hipotecario anterior). Adicionalmente, se ha suscrito un nuevo instrumento de cobertura, conforme lo indicado en la Nota 10, de forma que al 31 de diciembre de 2018 la deuda financiera anterior se encuentra cubierta por un nocional de 34.000 miles de euros.

La refinanciación de la deuda de Engage Inversiones 2014, S.L.U., de acuerdo con la normativa aplicable se consideró como una modificación no sustancial de las condiciones por lo que, el 26 de abril de 2018 se ha procedido a ajustar el valor en libros de la deuda acorde a la nueva normativa de la NIIF 9 "Instrumentos financieros" (véase Nota 4.1). Puesto que el valor actual de los flujos futuros de caja del nuevo contrato de deuda descontados al tipo de interés efectivo de la deuda original a la fecha de la modificación de las condiciones era inferior en 5.488 miles de euros a su valor en libros, se ha procedido a disminuir en esa cuantía su valor en libros con contrapartida en el epígrafe "Ingresos financieros" (véase Nota 20.7) de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas. En relación con lo anterior, se ha procedido a la correspondiente a la imputación según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros por un importe de 547 miles de euros al epígrafe "Gastos financieros" (véase Nota 20.7) de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas.

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 2018 asciende a 73.500 miles de euros (68.000 miles de euros al cierre de 2017) (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 2018 asciende a 37.500 miles de euros (36.000 miles de euros al cierre de 2017). 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. Este préstamo hipotecario ha sido reclasificado al corto plazo por un importe de 16.900 miles de euros al ser exigible por la enajenación del activo asociado realizado en el ejercicio 2019 (véase Nota 7 y 10).

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 2018 y 31 de diciembre de 2017 se cumple íntegramente, no estimándose el incumplimiento futuro de los mismos.

En relación con la formalización de las deudas financieras, el Grupo tiene pendiente de amortizar, al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, unos costes por importe de 10.612 miles de euros y 11.606 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.

El coste financiero durante los ejercicios 2018 y 2017 ascendió a 19.619 miles de euros y 19.774 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. El importe por los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 ascendía a 331 y 414 miles de euros, respectivamente.

Vencimiento de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	2019	2020	2021	2022 y Sig.	Total
Vencimiento de la deuda	16.900	1.104	3.388	849.740	871.132
Total	16.900	1.104	3.388	849.740	871.132

Dentro de los débitos y partidas a pagar se encuentran neteados los gastos de formalización de deudas, por un importe total de 10.612 miles de euros (11.606 miles de euros en el ejercicio 2017). Adicionalmente durante el ejercicio 2018, debido a las refinanciaciones anteriormente descritas, debido a la variación de valor de pasivo en las refinanciaciones e aplicación de la IFRS 9 se encuentra neteados los pasivos por un importe al 31 de diciembre de 2018 de 8.372 miles de euros.

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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
No Corriente		
Proveedores de inmovilizado al largo plazo	-	28.800
Corriente		
Proveedores de inmovilizado al corto plazo	31.441	6.717
Proveedores	15.026	17.016
Remuneraciones pendientes de pago	1.209	1.351
Otras deudas con las Administraciones Públicas	3.117	4.778
Anticipos de clientes	10.186	5.781
Total	60.979	64.443

Bajo el epígrafe "Proveedores de inmovilizado a corto plazo" se registra el importe pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018, 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	
	2018	2017
Periodo medio de pago a proveedores	10	8
Ratio de operaciones pagadas	11	10
Ratio de operaciones pendientes de pago	3	2

	Miles de Euros	
	2018	2017
Total pagos realizados	44.444	49.555
Total pagos pendientes	580	212

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 tras la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días (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	
	2018	2017
Activos por impuestos diferido (Nota 19.5)	5.333	5.533
Hacienda Pública deudora por IVA	533	5.279
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	5.846	4.432
Hacienda Pública retenciones y pagos a cuenta	9	2.602
Créditos a las Administraciones Públicas (Nota 13):	6.388	12.313
Pasivos por impuestos diferido (Nota 19.6)	75.608	75.608
Hacienda Pública acreedora por IVA	2.360	4.134
Hacienda Pública acreedora por IRPF-IRC	629	450
Organismos Seguridad Social acreedores	111	113
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	-	67
Otros conceptos	17	14
Deudas con las Administraciones Públicas:	3.117	4.778

El importe de Hacienda Pública Deudora por devolución de Impuestos en los ejercicios 2018 y 2017 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 2018	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total 2017
Resultado antes de impuestos	13.310	175.424	188.734	45.075	87.803	132.878
Diferencias permanentes:						
Aplicación NIC 40	-	(127.936)	(127.936)	-	(103.947)	(103.947)
Aplicación IFRS 9	-	(8.372)	(8.372)	-	-	-
Otros	486	116	602	28	384	412
Diferencias temporarias:						
Provisión de cartera	1.234	(10.366)	(9.132)	(1.825)	(32.966)	(34.791)
Deducibilidad gastos financieros	(3.834)	498	(3.336)	(3.666)	3.297	(369)
Limitación amortización	(983)	(447)	(1.430)	(983)	(447)	(1.430)
Deterioro inmovilizado	(620)	(4.923)	(5.543)	66	9.530	9.596
Efecto liquidación Ociópolis S.L.	-	-	-	-	(14.123)	(14.123)
Efecto liquidación Espai Campanar S.L.	-	-	-	-	(618)	(618)
Reserva de capitalización	(973)	-	(973)	-	-	-
Otros	53	(742)	(689)	53	895	948
Otros ajustes de consolidación	(2.706)	-	(2.706)	14.786	24.761	39.547
Base imponible	5.967	23.252	29.219	53.534	(25.431)	28.103

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:

- a. 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%.
- b. 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.
- c. 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 2018 es el siguiente:

Año de Origen	Miles de Euros
2008	45
2009	17.801
2011	41.042
2012	5.385
2013	70
2014	17.870
2015	2.002
2016	372
2017	160
2018	232
	84.979

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 2018	Régimen General	Régimen SOCIMI	Total 2017
Resultado antes de impuestos	13.310	175.424	188.734	45.075	87.803	132.878
Diferencias permanentes:						
Aplicación NIC 40	-	(127.936)	(127.936)	-	(103.947)	(103.947)
Aplicación IFRS 9	-	(8.372)	(8.372)	-	-	-
Otros	486	116	602	28	385	412
Base imponible	13.796	39.232	53.028	45.103	(15.759)	29.343
(Gasto)/Ingreso por impuesto de sociedades del ejercicio de sociedades acogidas al régimen general (25%) y régimen SOCIMI (0%)	(3.449)	-	(3.449)	(11.276)	-	(11.276)
Ajuste de los impuestos diferidos por régimen SOCIMI	-	-	-	3.526	-	3.526
Bases imponibles compensadas y otros ajustes	1.606	-	1.606	9.683	-	9.683
Deducciones aplicadas	(67)	-	(67)	(1.294)	-	(1.294)
Total (gasto) / ingreso por impuesto corriente reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.910)	-	(1.910)	639	-	639

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%.

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

El desglose del por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	(1.911)	639
Total (gasto)/ingreso por Impuesto sobre Sociedades	(1.911)	639

19.5 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2017	Altas	Bajas	2018
Diferencias temporarias:				
Créditos fiscales	5.533	-	-	5.533
Total activos por impuesto diferido	5.533	-	-	5.533

19.6 Pasivos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros			
	2017	Altas	Bajas	2018
Plusvalías revalorización inicial NIC 40	75.512	-	-	75.512
Otras	96	-	-	96
Total pasivos por impuesto diferido	75.608	-	-	75.608

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 2018, 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 2013 a 2016 del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2014 a 2017 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	
	2018	2017
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	71.997	63.789
Ingresos por arrendamientos de parking	6.021	6.032
Ventas de viviendas y parcelas (Nota 12)	23.953	24.608
Prestaciones de servicios a terceros y otros ingresos	4.726	4.352
Total importe neto de la cifra de negocios	106.697	98.781

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
Madrid	77.710	69.244
Alicante	28.987	29.537
Total	106.697	98.781

20.2 Otros ingresos de explotación

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
Ingresos por publicidad	718	704
Impuestos repercutidos	5.254	4.612
Gastos de comunidad repercutidos a los arrendatarios	9.228	8.720
Ingresos excepcionales	548	650
Otros ingresos	2.124	1.147
Total otros ingresos de explotación	17.872	15.833

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	
	2018	2017
Compras y consumos de mercaderías (Nota 12)	702	707
Certificaciones de obras y gastos de promociones en curso (Nota 12)	4.518	3.873
Gastos de otros servicios y trabajos realizados por otras empresas	1.032	698
Total Aprovisionamientos	6.252	5.278

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
Variación obra en curso de construcción	(3.707)	(3.078)
Variación de materias primas	(702)	(707)
Variación de edificios terminados	-	573
Consumo de terrenos y materias primas	5.229	6.598
Consumo de obra en curso	2.282	2.155
Deterioro de terrenos y solares	-	559
Total variación de existencias (Nota 12)	3.102	6.100

20.4 Gastos de personal

El saldo de este epígrafe de los ejercicios 2018 y 2017 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Sueldos y salarios	6.275	6.202
Indemnizaciones	25	28
Provisión retribuciones a largo plazo (Nota 16.1)	562	889
Sueldos, salarios y asimilados	6.862	7.119
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.234	1.148
Otras cargas sociales	3	43
Cargas sociales	1.237	1.191
Total gasto personal	8.099	8.310

20.5 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Gastos de comunidad soportados	12.293	11.639
Arrendamientos y cánones	356	346
Primas de seguros	195	219
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	4.165	2.792
Reparaciones y conservación	2.035	1.219
Servicios bancarios y similares	501	490
Servicios de profesionales independientes	2.611	2.674
Suministros	1.298	850
Transportes y fletes	183	171
Otros servicios	1.174	770
Otros gastos de gestión corriente	2.600	753
Tributos	8.595	8.184
Total otros gastos de explotación	36.006	30.107

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

Dentro de la partida de "Otros gastos de gestión corriente", debido a la venta de los activos de una sociedad del Grupo después del cierre del ejercicio 2018 (véase nota 23), se ha procedido a cancelar los saldos por carencias de rentas procedentes de la periodificación de rentas de alquileres de edificios asociados, el efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, ha supuesto un gasto de 1.454 miles de euros (véase Notas 7, 11, y 17.1).

20.6 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

Al 31 de diciembre de 2018, los importes registrados dentro de la partida "Deterioro y pérdidas" correspondían, principalmente, a reversiones de deterioro del ejercicio por importe neto de 620 de euros (890 miles de euros de deterioro en 2017).

20.7 Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
Ingresos financieros-	9.031	146
Aplicación del método del tipo de interés efectivo:		
De terceros	112	146
Refinanciación IFRS 9 (Nota 17.1)	8.919	-
Gastos financieros-	(19.619)	(19.774)
De terceros-		
Préstamos (entidades de crédito)	(16.614)	(17.509)
Derivados (entidades de crédito)	(2.458)	(2.265)
Refinanciación IFRS 9 (Nota 17.1)	(547)	-

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	
	2018	2017
Sociedades consolidadas por integración global:		
GMP Property SOCIMI, S.A.	146.556	86.795
Inmoaccess, S.L.U.	8.223	1.398
Engage Inversiones 2014, S.L.U.	15.281	30.234
Renta Apartamentos, S.L.U.	8.081	7.725
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U.	2.538	(1.477)
GMP Nueva Residencial, S.A.	(726)	(408)
Colinas Golf Residencial, S.L.	11.476	11.751
Campoamor Sun & Beach, S.L.	11	152
Colinas Green Golf, S.L.	(107)	(52)
Edificio Velázquez 164, S.L.U.	(2)	(3)
In Plania Espacios Eficientes, S.L.	(5.306)	(2.187)
Sociedades consolidadas por integración global:	186.025	133.928
Sociedades puestas en equivalencia:		
Apartamentos UMA S.L.	798	(410)
Sociedades puestas en equivalencia:	798	(410)
Total resultado consolidado	186.823	133.518
Pérdida atribuible a socios externos	-	-
Total resultado Sociedad Dominante	186.823	133.518

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 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2018 y 2017 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección del Grupo, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Miembros del Consejo de Administración-		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.065	1.146
Retribución variable	268	295
Remuneraciones recibidas por los Administradores	1.333	1.441
Directivos-		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.214	1.141
Retribución variable	1.852	573
Total Remuneraciones recibidas por los Directivos	3.066	1.714

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 mil euros en 2018 y 2017.

Durante el ejercicio 2018, se han satisfecho 1.310 miles de euros a los directivos del Grupo procedentes de un plan multianual anteriormente devengado durante ejercicios pasados (véase Nota 16.1).

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 2018, está constituido por cinco hombres y una mujer.

21.2 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 Dominante 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	
	2018	2017
Categoría		
Titulados superiores	69	65
Personal técnico y administrativo	57	53
Total	126	118

Asimismo, el número de personas en plantilla al 31 de diciembre de 2018 y 2017 distribuido por cargos y sexos es el siguiente:

	Nº Personas Plantilla					
	Mujeres		Hombres		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Directivos	1	1	7	7	8	8
Jefes y Técnicos	17	15	28	27	45	42
Administrativos y comerciales	16	15	14	13	30	28
Oficios varios y subalternos	13	12	30	30	43	42
Total	47	43	79	77	126	120

El número medio de personas empleadas por el Grupo durante el ejercicio 2018 y 2017, con discapacidad mayor o igual del 33%, desglosado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Nº Medio Empleados	
	2018	2017
Oficios varios y subalternos	3	3
Total	3	3

22.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2018 y 2017, 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):

	2018		2017	
	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	194	-	191	-
Otros servicios de verificación	5	-	4	-
	199	-	195	-
Servicios profesionales:				
Otros servicios	51	-	54	-
	51	-	54	-

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 39.661 miles de euros (34.039 miles de euros en 2017).

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no se pondrán de manifiesto pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2018 en relación con los compromisos anteriormente descritos.

23. Hechos posteriores

Una de las sociedades pertenecientes al Grupo ha vendido dos inmuebles situados en la calle Llano Castellano 2, Madrid y en la calle Trespaderne 29, Barajas, con fecha 22 de enero y 5 de marzo de 2019, respectivamente. Al cierre del ejercicio 2018, se encontraban clasificados en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance de situación adjunto por un importe de 65.800 miles de euros (véase Nota 7 y 11) sin impacto patrimonial significativo.

Adicionalmente a este aspecto, no se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.



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 2018

Sociedades Dependientes	Dirección	Actividad	Grupo GMP % Participación	Miles de Euros			
				Capital Social	Prima Emisión	Reservas / Dividendos a cuenta	Resultado
In-Plania, S.L. (1)	Luchana, 23	Reformas de inmuebles	100	6	-	5.403	1.187
Inmoaccess, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	3.047	11.395	(204)	648
GMP, Nueva Residencial, S.A. (antes Colinas Golf, S.A.) (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	6.391	-	87.654	(923)
Campoamor Sun & Beach, S.L. (antes Hotel & Golf Las Colinas, S.L.) (1) (4)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	5.585	1.886	(2.823)	(214)
Colinas Golf Residencial, S.L. (2) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	449	14.154	40.452	11.811
Colinas Green Golf, S.L. (1) (3)	Luchana, 23	Explotación campos de golf	100	90	468	9.959	(115)
Edificio Velázquez 164, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	36	2.116	(2.118)	(2)
Engage Inversiones, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	503	36.603	(29.878)	(167)
Renta Apartamentos, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	23.735	-	7.360	758
Renta Gestión Fuencarral, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	25.187	-	(4.321)	6.126

(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 2018.

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

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	Reformas de inmuebles	100	6	-	4.853	550
Inmoaccess, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	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.

GMP Property SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018

Evolución del mercado y situación del Grupo

Entorno económico

Durante el año 2018 la economía española ha crecido alrededor del 2,5%, y consolida el crecimiento que lleva experimentando desde el año 2014. A pesar de la ralentización del crecimiento de la economía global, la estimación de crecimiento del PIB de la economía española para los años próximos años es esperada ligeramente por encima del 2%.

Mercado de alquiler de oficinas en Madrid

En el ejercicio 2018 la contratación bruta de oficinas en Madrid ha sido de unos 607.500m². A pesar de ser ligeramente inferior a la de 2017, los datos de contratación son positivos, y llevan a la tasa de disponibilidad a reducirse hasta el 9,8% (dentro de la M-30 es del 5,6%). El crecimiento de rentas se mantiene constante. Existe una tendencia general al alza en el Distrito de Negocios situando las rentas Prime en 31€/m²/mes, un 9% superior al dato del año pasado.

Desarrollo del Grupo

Durante el ejercicio 2018 el Grupo ha continuado con su actividad de gestión de edificios de oficinas implicándose directamente en la puesta en valor de los inmuebles.

El Grupo afronta con optimismo el ejercicio 2019. El negocio inmobiliario de oficinas en el que opera está experimentando una recuperación, tanto a nivel de ocupaciones como de rentas.

En los 383.000 m² de oficinas en gestión, el grado medio de ocupación ha sido el 89,21% (en el 2017 fue el 85,95%). 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, se han vendido varios terrenos y edificaciones por importe de 23.953 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 124,6 millones de euros (en el 2017 fue de 114,6 millones de euros) debido, fundamentalmente, a los mayores ingresos en los edificios multiinquilino por incrementos de ocupación media y las rentas aportadas por el edificio Oxseo cuya construcción ha acabado en el ejercicio con una ocupación del 69%, el edificio de Castellana 77 ocupado al 100% 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 71,2 millones de euros (importe superior a los 64,9 millones de euros del año 2017), 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 573 millones de euros cubiertos por SWAP's al 0,11%, 0,3945% y 0,466% con vencimiento en 2023 y al 0,894% con vencimiento en 2025.

El coste medio de la deuda ha sido el 1,75% 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 2023.

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.

	2018
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10
Ratio de operaciones pagadas	11
Ratio de operaciones pendientes de pago	3
	Miles de euros
Total pagos realizados	44.444
Total pagos pendientes	580

Acciones propias

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha adquirido acciones propias, el detalle de la adquisición es el siguiente:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Miles de Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Miles de Euros)	Importe al 31 de diciembre 2018 (Miles de Euros)
Acciones propias	5.673	0,49	56,42	354	55,61	(34)	320

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

Una de las sociedades pertenecientes al Grupo ha vendido dos inmuebles situados en la calle Llano Castellano 2, Madrid y en la calle Trespaderne 29, Barajas, con fecha 22 de enero y 5 de marzo de 2019, respectivamente. Al cierre del ejercicio 2018, se encontraban clasificados en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance de situación adjunto por un importe de 65.800 miles de euros (véase Nota 7 y 11) sin impacto patrimonial significativo.

Adicionalmente a este aspecto, no se han producido hechos posteriores al cierre 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 27 de marzo de 2019 formuló las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2018 (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo y memoria, todos ellos consolidados) y el informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio 2018 y Anexo, que se extienden en 79 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: Dña. Madeleine Cosgrave
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 2018 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 a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes 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 2018, 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 2018 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 2018, la cartera de activos inmobiliarios figura registrada por un valor neto contable total de 874 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,
- 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

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 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 2018 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 Notas 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 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 2018 a 255 millones de euros, suponen que consideremos la cuestión descrita como un aspecto clave de auditoría de nuestra auditoría.

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 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

Recuperabilidad de inversiones mantenidas en sociedades del grupo y asociadas

Descripción

Procedimientos aplicados en la auditoría

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 2018 adjunta.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, 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 2018 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 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

24 de abril de 2019



DELOITTE, S.L.

2019 Núm. 01/19/09237

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
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 2018 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría
Independiente



GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
ACTIVO NO CORRIENTE:							
Inmovilizado intangible-	Nota 5	1.147.436	1.139.643	PATRIMONIO NETO:	Nota 13	370.419	372.229
Fondo de Comercio		99	176	FONDOS PROPIOS:		373.508	369.423
Aplicaciones informáticas		84	96	Capital		9.409	9.409
		15	80	Prima de emisión		27.852	27.852
Inmovilizado material-	Nota 6	1.822	1.294	Reservas-		247.228	247.228
Terrenos y construcciones		689	744	Reserva legal		1.882	1.882
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.004	437	Otras reservas		245.346	245.346
Inmovilizado en curso y anticipos		129	113	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(320)	-
Inversiones inmobiliarias-	Nota 7	874.392	875.987	Acciones o participaciones propias		(320)	-
Terrenos y construcciones		874.392	875.987	Resultados de ejercicios anteriores-		(5.800)	(36.734)
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Nota 9.2	254.948	248.837	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(5.800)	(36.734)
Instrumentos de patrimonio		204.269	193.268	Otras aportaciones de socios		66.439	66.439
Créditos concedidos	Nota 19.2	50.679	55.569	Resultado del ejercicio		28.700	55.229
Inversiones financieras a largo plazo-	Nota 9.1	16.175	13.349	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR:	Nota 10	(3.089)	2.806
Instrumentos de patrimonio		3	-	Operaciones de cobertura		(3.089)	2.806
Derivados	Nota 10	-	2.806	PASIVO NO CORRIENTE:		782.554	780.168
Otros activos financieros		16.172	10.543	Provisiones a largo plazo-	Nota 14.1	1.124	1.872
				Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		1.124	1.872
				Deudas a largo plazo-	Nota 15	750.801	751.916
				Deudas con entidades de crédito		737.222	712.584
				Derivados	Nota 10	3.089	-
				Otros pasivos financieros		10.490	10.532
				Proveedores inmovilizado a largo plazo		-	28.800
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	Nota 19.2	30.560	26.311
				Pasivos por impuesto diferido		69	69
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:		41.310	48.687
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	Nota 11	3.249	5.965	Deudas a corto plazo-	Nota 15	30.487	33.745
Cilientes por ventas y prestaciones de servicios		1.890	2.008	Deudas con entidades de crédito		135	30.121
Personal		1	17	Proveedores de inmovilizado		30.352	3.544
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 17.1	1.358	3.940	Otros pasivos financieros		-	80
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto-	Nota 9.1	6.026	802	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 16	10.823	14.942
Otros activos financieros		6.026	802	Proveedores		7.904	11.340
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 9.1	20	5.004	Acreeedores varios		-	1
Valores representativos de deuda		20	5.004	Remuneraciones pendientes de pago		1.021	1.108
Periodificaciones a corto plazo	Nota 12	3.550	2.604	Otras deudas con las Administraciones Públicas		1.898	2.493
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-		34.002	47.066	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota 17.1	1.194.283	1.201.084
Tesorería		34.002	47.066				
TOTAL ACTIVO		1.194.283	1.201.084				

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria y en el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2018.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2018

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 18.1	63.892	60.449
Ventas		62.960	59.149
Prestación de servicios		932	1.300
Otros ingresos de explotación-	Nota 18.2	12.166	12.222
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		12.166	12.222
Gastos de personal-		(5.676)	(6.130)
Sueldos, salarios y asimilados		(4.325)	(4.480)
Cargas sociales	Nota 18.3	(789)	(761)
Provisiones	Nota 14.1	(562)	(889)
Otros gastos de explotación-	Nota 18.4	(22.614)	(20.366)
Servicios exteriores		(16.431)	(13.986)
Tributos		(5.839)	(5.768)
Otros gastos de gestión corriente		(344)	(612)
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	(17.480)	(17.446)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Notas 18.5	(2.297)	11.152
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		27.991	39.881
Ingresos financieros:	Nota 18.6	7.176	1.879
De participaciones en instrumentos de patrimonio-			
En empresas del Grupo y asociadas	Nota 19.1	6.026	815
De terceros		-	13
De valores negociables y otros instrumentos financieros-			
En empresas del Grupo y asociadas	Nota 19.1	1.150	1.064
De terceros		97	120
Gastos financieros:	Nota 18.6	(17.017)	(17.517)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	Nota 19.1	(511)	(585)
Por deudas con terceros		(16.506)	(16.932)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros:	Nota 18.7	10.895	33.123
Deterioros y pérdidas		10.895	33.123
RESULTADO FINANCIERO		1.054	17.485
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		29.045	57.366
Impuesto sobre Beneficios	Nota 17.3	(345)	(2.137)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		28.700	55.229
RESULTADO DEL EJERCICIO		28.700	55.229

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria y en el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2018.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2018

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		28.700	55.229
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:			
Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 10	(8.170)	1.909
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		(8.170)	1.909
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:			
Por cobertura de flujos de efectivo		2.275	2.265
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		2.275	2.265
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		22.805	59.403

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria y en el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2018.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2018
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Miles de Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reserva Legal	Reservas Voluntarias	Acciones Propias	Resultados de Ejercicios Anteriores	Otras Aportaciones de Accionistas	Resultado del Ejercicio	Ajustes por Cambios de Valor	Total
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 del resultado	-	-	-	-	-	(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
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	28.700	(5.895)	22.805
Distribución del resultado:	-	-	-	-	-	-	-	(30.934)	-	-
A resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	30.934	-	(30.934)	-	-
A dividendos (Notas 3 y 4)	-	-	-	-	-	-	-	(24.295)	-	(24.295)
Operaciones con accionistas:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Compra acciones propias	-	-	-	-	(320)	-	-	-	-	(320)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2018	9.409	27.852	1.882	245.346	(320)	(5.800)	66.439	28.700	(3.089)	370.419

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria y en el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2018.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2018

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		23.364	48.260
Resultado del ejercicio antes de impuestos		29.045	57.366
Ajustes al resultado-			
Amortización del inmovilizado	Notas 5, 6 y 7	17.486	17.446
Correcciones valorativas por deterioro	Notas 18.5 y 7	2.297	4.916
Resultados por enajenaciones y otros	Notas 7	-	(17.248)
Variación de provisiones	Nota 14.1	562	889
Ingresos financieros	Nota 18.6	(7.176)	(1.879)
Gastos financieros	Nota 18.6	17.017	17.517
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 18.7	(10.895)	(33.123)
Cambios en el capital corriente-			
Deudores y otras cuentas a cobrar		(33)	402
Otros activos corrientes y no corrientes		(6.602)	10.517
Acreedores y otras cuentas a pagar		(6.649)	7.993
Pasivos no corrientes		(1.310)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-			
Pagos de intereses		(15.105)	(16.932)
Cobros de dividendos		802	-
Cobros de intereses		1.150	396
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		2.775	-
		(8.900)	(32.431)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos por inversiones-			
Empresas del grupo y asociadas			
Inmovilizado material e inmaterial	Notas 5 y 6	(28)	(214)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(18.672)	(69.985)
Participación en empresas del Grupo	Nota 9.2	(90)	-
Cobros por inversiones-			
Créditos a empresas del Grupo y vinculadas	Notas 9.2 y 19.2	4.890	(14.582)
Cobros por desinversiones-			
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	-	37.350
Otras inversiones financieras		5.000	15.000
		(27.528)	(7.841)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-			
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	Nota 13	(320)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-			
Emisión de deudas con entidades de crédito	Nota 15	8.573	-
Devolución y amortización de otras deudas		(15.740)	-
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		4.249	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio-			
Dividendos	Nota 3 y 4	(24.290)	(7.841)
		(13.064)	7.988
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		47.066	39.078
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		34.002	47.066

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria y en el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2018.

GMP Property SOCIMI, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018

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., 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 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) (véase Nota 13.5), como a aportaciones adicionales comprometidas (67.277 miles de euros) (véase Nota 13.5, 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 2018 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 27 de marzo de 2019 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 2018 del Grupo GMP preparadas conforme a las NIIF adoptadas por la Unión Europea presentan, al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, las magnitudes que se indican a continuación:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Total activo	2.283.172	2.138.439
Patrimonio neto	1.275.943	1.117.210
Importe neto de la cifra de negocios	106.697	98.781
Resultado del ejercicio	186.823	133.518

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.

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, Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 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 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2018, 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 2018, 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 2017 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2018.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

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 2017.

3. Distribución 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	28.700
Distribución:	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	3.647
Dividendos	25.053
	28.700

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.

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2018, acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017 por importe de 24.295 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 6 de julio de 2018.

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 debido a que no aplica.

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 minorará 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 período 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 equipos	10 - 25

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 2018 y 2017, 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 inmobilizaciones 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 (Cushman & Wakefield).

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 2018 y 2017 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 con actividades análogas a la Sociedad. 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.

Tras la entrada de Euro Cervantes SOCIMI, S.A en el accionariado en el ejercicio 2014, la Sociedad no mantenía 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 2018 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 notional 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 2018 y 2017 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.

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2018, acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017 por importe de 24.295 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 6 de julio de 2018.

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.

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 2018 y 2017, en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros					
	31-12-2016	Adiciones	31-12-2017	Adiciones	Bajas	31-12-2018
Aplicaciones informáticas:						
Coste	784	77	861	1	(60)	802
Amortización acumulada	(758)	(23)	(781)	(6)	-	(787)
	26	54	80	(5)	(60)	15
Fondo de Comercio:						
Coste	120	-	120	-	-	120
Amortización acumulada	(12)	(12)	(24)	(12)	-	(36)
	108	(12)	96	(12)	-	84
Total neto	134	42	176	(17)	(60)	99

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 2018 y 2017 quedaban pendientes 84 y 96 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 2018 y 2017, el saldo de los elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizado ascendía a 779 miles de euros.

6. Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2018 y 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

	Miles de Euros							
	31-12-2016	Adiciones	Trasposos	31-12-2017	Adiciones	Bajas	Trasposos	31-12-2018
Coste:								
Terrenos	587	-	-	587	-	-	-	587
Edificios	373	-	-	373	-	-	-	373
Instalaciones Técnicas	41	-	55	96	-	-	374	470
Mobiliario y equipo	813	24	259	1.096	11	(12)	293	1.388
Inmovilizado en curso	-	113	-	113	16	-	-	129
	1.814	137	314	2.265	27	(12)	667	2.947
Amortización acumulada:								
Edificios	(208)	(7)	-	(215)	(7)	-	-	(222)
Instalaciones Técnicas	(12)	(4)	-	(16)	(40)	-	-	(56)
Mobiliario y equipo	(638)	(102)	-	(740)	(118)	11	-	(847)
	(858)	(113)	-	(971)	(165)	11	-	(1.125)
Neto	956	24	314	1.294	(138)	(1)	667	1.822

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 2018 y 2017, con una amortización acumulada en 2018 de 222 miles de euros (215 miles de euros en 2017).

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 2018 asciende a 566 miles de euros (558 miles de euros en 2017).

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 2018 y 2017 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 2018 y 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de euros				
	31/12/2017	Adiciones	Bajas	Trasposos	31/12/2018
Coste:					
Terrenos	630.207	-	-	462	630.669
Edificios	385.296	-	(3.939)	14.162	395.519
Instalaciones	88.420	75	-	12.122	100.617
Anticipos e inversiones inmobiliarias en curso	27.900	18.597	-	(27.413)	19.084
	1.131.823	18.672	(3.939)	(667)	1.145.889
Amortización acumulada:					
Edificios	(141.493)	(13.281)	1.642	-	(153.132)
Instalaciones	(65.420)	(4.022)	-	-	(69.442)
	(206.913)	(17.303)	1.642	-	(222.574)
Deterioros (véase Nota 18.5)	(48.923)	-	-	-	(48.923)
Neto	875.987	1.369	(2.297)	(667)	874.392

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

Dentro de las inversiones inmobiliarias se encuentran registrados tres terrenos, en Las Rozas (Madrid), Valdebebas (Madrid) y Las Tablas (Madrid) cuyo destino es la promoción de edificios o llaves en mano, y edificios destinados al alquiler de oficinas en Madrid.

Las altas registradas del ejercicio 2018 en el epígrafe "Anticipos e inversiones inmobiliarias en curso", se corresponden principalmente a las obras realizadas en los edificios de Manuel Cortina 2 y Castellana 81 por importes de 4.822 y 5.584 miles de euros respectivamente, así como a la terminación del inmueble denominado Oxseo, que comenzó en el ejercicio 2016 y cuya construcción, ha finalizado en el primer semestre del ejercicio 2018, por importe de 5.582 miles de euros durante el ejercicio. Adicionalmente, la Sociedad ha comenzado durante el ejercicio 2018 la construcción de un edificio de oficinas situado en las Tablas.

Las altas del ejercicio 2017 se correspondieron, principalmente, a la adquisición de un edificio de oficinas situado en Manuel Cortina 2 propiedad de MAPFRE por un precio de 72.000 miles de euros quedando pendiente de pago 28.800 miles 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 era el siguiente:

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

La Sociedad procedió 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, las altas del ejercicio 2017 en el epígrafe "Anticipos e inversiones inmobiliarias en curso", se correspondían, principalmente, a los costes incurridos en la reforma integral de Castellana 81 por un importe de 6.209 miles de euros, así como la construcción del inmueble anteriormente mencionado, situado en Las Tablas, por un importe de 15.161 miles de euros y denominado Oxseo.

Los importes incluidos en la columna de traspasos en el ejercicio 2017 correspondían 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 bajas del ejercicio 2018 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 2.297 miles de euros (13.243 miles de euros en 2017), bajo el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta del ejercicio 2018 y 2019, respectivamente (véase Nota 18.5).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, existían inversiones inmobiliarias hipotecadas en garantía de préstamos hipotecarios por el valor neto contable de los siguientes inmuebles:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Castellana 81	267.070	270.258
Luchana 23	8.624	8.626
Complejo Parque Norte	74.431	75.582
Complejo Iberia Mart I y II	73.770	75.619
Complejo c/ Hermosilla 3 y Ayala 8	72.644	73.325
Génova 27	42.823	43.163
Eloy Gonzalo 10	32.682	33.217
Manuel Cortina 2	76.668	-
	648.712	579.790

El saldo dispuesto de los préstamos con garantía hipotecaria asciende al 31 de diciembre de 2018 y 2017 a 562.045 y 552.845 miles de euros (véase Nota 15.1), respectivamente.

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), al 31 de diciembre de 2018 y 2017 ascendía a 1.764 y 1.641 millones de euros (incluyendo la parte destinada a uso propio incluida en el inmovilizado material), respectivamente.

Durante el ejercicio 2018 no se han registrado dotaciones o reversiones de deterioros de inversiones inmobiliarias (4.916 miles de euros de reversión en 2017) para adecuar su valor a las valoraciones antes mencionadas.

El importe de los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2018 asciende a 58.306 miles de euros (53.512 miles de euros en 2017).

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 2018 y 2017 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, Eloy Gonzalo 10 y Oxseo, todos ellos situados en Madrid. Todos estos inmuebles de la Sociedad están destinados a oficinas. En los 282.400 m2 de oficinas en gestión, el grado medio de ocupación durante el ejercicio 2018 ha ascendido a 89,10 % (87,97% en 2017).

Ingresos y gastos relacionados

Durante los ejercicios 2018 y 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 62.960 y 59.149 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 2018 y 2017 a 45.729 y

43.942 miles de euros, respectivamente, de los cuales 17.303 miles de euros en 2018 (17.298 miles de euros en 2017) correspondían a la dotación a la amortización de los inmuebles en arrendamiento.

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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	
	2018	2017
Menos de un año	60.449	58.390
Entre uno y cinco años	150.437	146.173
Más de cinco años	27.639	46.326
	238.524	250.889

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018 y 2017 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 2018 y 2017:

Categorías \ Clases	Miles de Euros							
	Inversiones financieras a largo plazo		Inversiones financieras a Corto Plazo				Total	
	Derivados y Otros Activos Financieros no Corrientes		Valores Representativos de Deuda		Otros Activos Financieros Corrientes			
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Instrumentos de Patrimonio a largo plazo	3	-	-	-	-	-	3	-
Inversiones mantenidas al vencimiento	-	-	20	5.004	-	-	20	5.004
Fianzas	7.677	6.938	-	-	-	-	7.677	6.938
Periodificación de carencias de rentas	8.495	3.605	-	-	-	-	8.495	3.605
Otros activos financieros:								
Derivados (Nota 10)	-	2.806	-	-	-	-	-	2.806
Dividendo a cobrar	-	-	-	-	6.026	802	6.026	802
	16.175	13.349	20	5.004	6.026	802	22.221	19.155

a) *Inversiones mantenidas al vencimiento*

El importe registrado en la partida "Valores representativos de deuda a corto plazo" al 31 de diciembre de 2017 correspondían a imposiciones a plazo fijo realizadas con el exceso de tesorería, que han vencido en el ejercicio y devengaban 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, la Sociedad deposita en el Organismo Público correspondiente (IVIMA).

c) *Periodificación de carencias de rentas*

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

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. El detalle de los dividendos a cobrar durante los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Inmoaccess, S.L.U.	518	477
Renta Apartamentos S.L.U.	607	325
Renta Gestión Fuencarral S.L.U.	4.901	-
	6.026	802

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 2018 y 2017 adjuntos es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Instrumentos de patrimonio	204.269	193.268
Inversiones en empresas del Grupo	238.079	237.989
Deterioro de inversiones en empresas del Grupo	(33.810)	(44.721)
Créditos a empresas (Nota 19.2)	50.679	55.569
Cuenta corriente empresas del Grupo	50.679	55.569
	254.948	248.837

El movimiento habido durante los ejercicios 2018 y 2017 en las inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo y los créditos concedidos es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	31-12-2017	Adiciones	Bajas	31-12-2018
COSTE				
In-Plania, S.L.U.	177	-	-	177
Inmoaccess, S.L.U. (1)	14.442	-	-	14.442
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	141.276	90	-	141.366
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	237.989	90	-	238.079
DETERIORO				
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	(43.172)	-	10.913	(32.259)
Edificio Velázquez 164, S.L.U.	(1.549)	(2)	-	(1.551)
Total deterioro en empresas del Grupo (Nota 18.7)	(44.721)	(2)	10.913	(33.810)
Total participaciones en empresas del Grupo	193.268	88	10.913	204.269
Créditos a empresas (Nota 19.2)	55.569	-	(4.890)	50.679

(1) Sociedades auditadas por Deloitte, S.L.

Ejercicio 2017

	Miles de Euros			
	31-12-2016	Adiciones	Bajas	31-12-2017
COSTE				
Ociópolis, S.L.U.	55.387	-	(55.387)	-
In-Planía, 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.

En el Anexo I, se indican los datos más significativos relativos a las sociedades participadas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha revertido deterioros en participación en GMP Nueva Residencial, S.A.U. por un importe de 10.913 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 18.7 y Anexo I).

Los movimientos en el ejercicio 2017 fueron las siguientes:

- Con fecha 27 de noviembre de 2017, se aprobó 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 aprobó 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 revertió 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 fue superior al valor neto registrado por la Sociedad (véase nota 18.7 y Anexo I).

En el análisis del deterioro de las participaciones se ha tenido en cuenta el patrimonio neto corregido por las plusvalías tácitas existentes calculado en virtud de la valoración de los activos inmobiliarios de un experto independiente dado que la actividad son activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2018 (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.

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 2018 y 2017, eran negativo 3.089 y positivo en 2.806 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 2018	Flujos de Efectivo Esperados		
		< 2 Años	Entre 2 y 5 Años	> 5 Años
Derivados de cobertura	(3.089)	(4.548)	1.138	21

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2018 y 2017) 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 2018 de +0,2%, +0,5% y -0,1% (+0,2%, +0,5% y -0,1% para 2017):

Sensibilidad	Miles de Euros	
	2018	2017
+0,2% (incremento en la curva de tipos)	5.719	4.485
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	12.827	10.993
-0,1% (descenso en la curva de tipos)	(1.516)	(2.149)

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 al alza. 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 2018 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
	2018
+50Pb (Incremento Eur 3m)	(149)
+75Pb (Incremento Eur 3m)	(326)
+100Pb (Incremento Eur 3m)	(504)

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 2018.

Concurrentemente con la admisión a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad reestructuró su deuda financiera sindicada, así como los instrumentos financieros derivados de las coberturas asociadas (véanse Notas 10 y 15). Estas reestructuraciones redujeron el principal pendiente de pago y consecuentemente el coste total de servicio de la deuda (intereses y repagos de principal). Asimismo, durante 2018 se ha producido una nueva refinanciación, mejorando condiciones y prolongando el vencimiento del Tramo B 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 34.002 miles de euros, así como unas disponibilidades de financiación al 31 de diciembre de 2018 de 58.800 miles de euros (véase nota 15.1), cobertura suficiente para las actuales necesidades de liquidez de la Sociedad.

Asimismo, el grado medio de ocupación de los activos arrendados (89,10% 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.

Los Administradores de la Sociedad consideran suficiente, con la situación del sector inmobiliario actual, el nivel de apalancamiento a 31 de diciembre de 2018.

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 2018.

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 Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2018, acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017 por importe de 24.295 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 6 de julio de 2018 (véase 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).

La propuesta de distribución del resultado del 2018 (véase Nota 3) establece un dividendo por importe de 25.053 miles de euros pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas.

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 2018 y 2017 los únicos derivados que la Sociedad posea 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 2018, se encuentran registrados en el "Pasivo no corriente" 3.089 miles de euros y al 31 de diciembre de 2017 en el "Activo no corriente" 2.806 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.

Con fecha 5 de marzo de 2018, la Sociedad ha suscrito un préstamo para financiar el pago pendiente de 28.800 miles de euros que ha de ser satisfecho en el primer semestre de 2019 por la compra de Manuel Cortina 2 en el ejercicio 2017 (véanse Notas 7 y 15), suscribiendo junto con dicho préstamo un derivado de cobertura para cubrir parcialmente la exposición de los flujos variables de una parte del préstamo, al 0,894% con un nominal de 4.600 miles de euros al 31 de diciembre de 2018.

Adicionalmente, con fecha 11 de diciembre de 2018, la Sociedad ha refinanciado el Tramo B Sindicado (Corporativo) (véase Nota 15), suscribiendo unos derivados de cobertura, al 0,3945% con un nominal de 48.250 miles de euros para cubrir parcialmente la exposición de los flujos variables.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por la Sociedad, vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Ejercicio 2018

Tipo	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de Euros					Tipo Interés Variable
			Nocional	Valor a	A	Nocional Pte.		
			31-12-2018	31-12-2018	Resultados	2019	2020	
Pasivos financieros:								
Swap	2023	0,11%	485.982	(1.551)	-	460.482	434.982	Euribor 3 m
Swap	2023	0,3945%	48.250	(945)	-	73.750	99.250	Euribor 3 m
Swap	2025	0,894%	4.600	(593)	-	19.000	19.000	Euribor 3 m
			538.832	(3.089)	-	553.232	553.232	

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%	511.482	2.806	-	485.982	460.482	Euribor 3 m
			511.482	2.806	-	485.982	460.482	

El valor de mercado conjunto al 31 de diciembre de 2018 para estas operaciones financieras contratadas por la Sociedad, refleja unas minusvalías netas por importe de 3.089 miles de euros (unas plusvalías de 2.806 miles de euros en 2017).

El impacto de la consideración del riesgo de crédito en la valoración de los derivados de tipo de interés ha ascendido a 451 miles de euros (161 miles de euros en 2017).

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 2018 asciende a un importe negativo antes de impuestos de 3.089 miles de euros (2.806 positivos miles de euros en 2017). El tipo impositivo aplicado en 2018 ha sido del 0% en consonancia con el régimen de tributación de las SOCIMI.

Se han reconocido minusvalías en el ejercicio 2018 en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" dentro del patrimonio neto el efecto neto de 5.895 miles de euros (plusvalías de 4.174 miles de euros en 2017).

11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
Cientes	1.890	2.008
Personal	1	17
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 17.1)	1.261	3.830
Activos por impuesto corriente (Nota 17.1)	97	110
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.249	5.965

A 31 de diciembre de 2018 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 2018, 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 2018 y 2017, los accionistas de la Sociedad son:

	% Participación	
	2018	2017
Euro Cervantes SOCIMI, S.A.	32,90	32,90
Gloria Alemán Picatoste	30,55	30,55
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
Acciones propias	0,03	-
Otros	0,21	0,24
	100,00	100,00

La totalidad de las acciones de la Sociedad 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.

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 2018 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 Acciones propias

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha adquirido acciones propias, el detalle de la adquisición es el siguiente:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Miles de Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Miles de Euros)	Importe al 31 de diciembre 2018 (Miles de Euros)
Acciones propias	5.673	0,49	56,42	354	55,61	(34)	320

13.5 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 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.

13.6 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 notional de 538.832 miles de euros a 31 de diciembre de 2018. 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 3.089 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2018 (2.806 miles de euros positivos a 31 de diciembre de 2017).

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 2018 y 2017, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Miles de Euros					
	31-12-2016	Dotaciones	31-12-2017	Dotaciones	Aplicaciones	31-12-2018
Provisión por retribuciones al personal	983	889	1.872	562	(1.310)	1.124
Total provisiones a largo plazo	983	889	1.872	562	(1.310)	1.124

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.

Durante el ejercicio 2018, se han satisfecho 1.310 miles de euros a los directivos de la Sociedad procedentes de un plan multianual anterior devengado durante ejercicios pasados.

Desde el ejercicio 2017 hasta el ejercicio 2020 se devengará un nuevo plan variable multianual por un importe de 562 miles de euros al año, el cual será pagadero durante el primer semestre del 2021 en función de unos objetivos que será satisfecho a directivos y consejeros de la Sociedad.

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 2018 y 2017 la Sociedad mantiene los siguientes pasivos financieros:

Categorías \ Clases	Miles de Euros													
	Pasivo Financieros no Corrientes						Pasivo Financieros Corrientes						Total	
	Deudas con Entidades de Crédito		Otros Pasivos Financieros no Corrientes		Proveedores de inmovilizado		Deudas con Entidades de Crédito		Proveedores de inmovilizado		Otros pasivos financieros			
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar:	737.222	712.584	-	-	-	28.800	135	30.121	30.352	3.544	-	80	767.709	775.129
Entidades de crédito	737.222	712.584	-	-	-	-	135	30.121	-	-	-	-	737.357	742.705
Otros	-	-	-	-	-	28.800	-	-	30.352	3.544	-	80	30.352	32.504
Fianzas recibidas	-	-	10.490	10.532	-	-	-	-	-	-	-	-	10.490	10.532
Derivados (Nota 10)	3.089	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.089	-
	740.311	712.584	10.490	10.532	-	28.800	135	30.121	30.352	3.544	-	80	781.288	785.661

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	2022	2023	2024	2025	Total
Débitos y partidas a pagar	-	-	-	-	710.000	-	37.045	747.045
	-	-	-	-	710.000	-	37.045	747.045

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 9.823 miles de euros (10.261 miles de euros en el ejercicio 2017).

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 2018.

a) *Débitos y partidas a pagar*

1. Deudas con entidades de crédito:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

	Miles de Euros			
	2018		2017	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamos y créditos bancarios:				
Con garantía hipotecaria	590.845	562.045	552.845	552.845
Otros préstamos y créditos	185.000	185.000	230.000	200.000
	747.845	747.045	782.845	752.845
Gastos de formalización de deudas		(9.823)		(10.261)
Intereses de deudas Corrientes		135		121
		737.357		742.705

La Sociedad tiene concedidos los siguientes préstamos, que gravan las inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 7.

Ejercicio 2018

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)	185.000	-	185.000	185.000	2023
Sindicado Tramo C (Revolving)	30.000	-	-	-	2021
Credit Agricole (Hipotecario)	27.845	-	27.845	27.845	2025
Société Générale (Hipotecario)	38.000	-	9.200	9.200	2025
Total préstamos	805.845	-	747.045	747.045	
Gastos de formalización de deudas		-	(9.823)	(9.823)	
Deuda por intereses		135	-	135	
		135	(9.823)	(9.688)	
		135	737.222	737.357	

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	

Préstamo sindicado

Con fecha 28 de junio de 2016, la Sociedad suscribió un contrato de financiación sindicado. El acuerdo alcanzado contemplaba una disposición por importe máximo de 755 millones de euros. Con fecha 11 de diciembre de 2018 se ha producido una refinanciación parcial del préstamo. A 31 de diciembre de 2018 se encuentra dispuesto en 710 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 185 millones de euros. Con fecha 11 de diciembre de 2018 dicho tramo se ha refinanciado, renegociando algunas de sus condiciones y estableciendo un nuevo vencimiento desde el 2021 inicial al 28 de junio de 2023. Este préstamo devenga un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor más un diferencial de 1,6 puntos porcentuales (1,9 puntos porcentuales en el préstamo hipotecario anterior). El vencimiento anterior era el 2021. Adicionalmente, se ha suscrito un nuevo instrumento de cobertura por un nocional de 48.250 miles de euros (véase Nota 10).
- 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 2018 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.

Determinados inmuebles del Grupo actúan en garantía del crédito sindicado, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2018 asciende a 648.712 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 2018 se encuentra cubierta por un nocional de 534.232 miles de euros (véase Nota 10).

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 2018. 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 2018 de 32.682 miles de euros (33.217 miles de euros en 2017) (véase Nota 7).

Con fecha 5 de marzo de 2018 la Sociedad formalizó un préstamo hipotecario con Société Générale por un importe máximo de 38.000 miles de euros destinado a financiar el pago pendiente de 28.800 miles de euros que ha de ser satisfecho por la Sociedad en el primer semestre de 2019 por la compra de Manuel Cortina 2 en el ejercicio 2017 (véase Notas 7,10 y 15.2). Este préstamo tiene una garantía hipotecaria sobre el edificio de Manuel Cortina 2, siendo el valor neto contable al cierre de 2018 de 76.668 miles de euros (véase Nota 7). El vencimiento del préstamo está fijado el 5 de marzo de 2025 momento en el que se haría frente al pago del principal. Este préstamo devenga un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor. Adicionalmente, se ha suscrito un nuevo instrumento de cobertura, conforme lo indicado en la Nota 10, de forma que al 31 de diciembre de 2018 la deuda financiera anterior se encuentra cubierta por un nocional de 4.600 miles de euros.

Asimismo, estos préstamos 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 consolidadas del Grupo, que al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se cumple 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 2018 y 2017, unos costes por importe de 9.823 y 10.261 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 2018 y 2017 ascendió a 14.607 y 15.100 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 2018 y 2017 ascendía a 135 y 121 miles de euros, respectivamente.

2. Proveedores de inmovilizado:

Bajo el epígrafe "Proveedores de inmovilizado a largo plazo" se registraba a 31 de diciembre de 2017 el importe pendiente de pago al antiguo propietario del inmueble situado en la calle Manuel Cortina 2 (Madrid) (ver Notas 7 y 15.1) 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, por ello la Sociedad ha reclasificado su importe al corto plazo.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo correspondiente al epígrafe "Proveedores de inmovilizado corrientes" se registran los importes pendientes 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 1.552 y 3.544 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Proveedores	7.904	11.340
Acreedores varios	-	1
Personal	1.021	1.108
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 17.1)	1.898	2.493
	10.823	14.942

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.

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	
	2018	2017
Periodo medio de pago a proveedores	11	10
Ratio de operaciones pagadas	12	11
Ratio de operaciones pendientes de pago	1	-

	Miles de Euros	
	2018	2017
Total pagos realizados	25.271	28.884
Total pagos pendientes	173	-

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 2018 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 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	
	2018	2017	2018	2017
Otros créditos con las administraciones públicas	1.261	3.830	-	-
Activos por impuesto corriente (Nota 11)	97	110	-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.358	3.940	-	-
Hacienda Pública deudora /acreedora por IVA	-	-	(1.573)	(2.172)
Hacienda Pública acreedora por IRPF-IRC	-	-	(240)	(229)
Organismos Seguridad Social acreedores	-	-	(71)	(70)
Otros conceptos	-	-	(14)	(22)
Otras deudas con las Administraciones Públicas	-	-	(1.898)	(2.493)
Créditos/Deudas con las Administraciones Públicas	1.358	3.940	(1.898)	(2.493)

El importe de Hacienda Pública Acreedora en los ejercicios 2018 y 2017 corresponde principalmente al IVA repercutido derivado del arrendamiento de inmuebles.

El importe de Hacienda Pública Deudora por devolución de Impuestos en los ejercicios 2018 y 2017 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					
	2018			2017		
	R. General	R. SOCIMI	Total	R. General	R. SOCIMI	Total
Resultado antes de impuestos	-	29.049	29.049	28.186	29.181	57.367
Diferencias permanentes	-	107	107	-	384	384
Diferencias temporarias:						
Provisión de cartera	324	(10.366)	(10.042)	108	(32.966)	(32.858)
Deducibilidad gastos financieros	-	(273)	(273)	-	2.347	2.347
Recuperación limitación amortización	(699)	(447)	(1.146)	(699)	(447)	(1.146)
Deterioro inmovilizado	-	-	-	-	4.916	4.916
Efecto liquidación Ociópolis S.L.	-	-	-	-	(14.123)	(14.123)
Efecto liquidación Espai Campanar S.L.	-	-	-	-	(618)	(618)
Otros	53	(742)	(689)	53	895	948
	(322)	(11.828)	(12.150)	(538)	(39.996)	(40.534)
Base imponible individual	(322)	17.324	17.002	27.648	(10.431)	17.217

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.

- c. 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					
	2018			2017		
	R. General	R. SOCIMI	Total	R. General	R. SOCIMI	Total
Resultado antes de impuestos	-	29.053	29.053	28.186	29.181	57.367
Diferencias permanentes	-	107	107	-	384	384
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	(13.824)	-	(13.824)
Otros	(322)	-	(322)	(638)	-	(638)
Base imponible individual	(322)	29.160	28.838	13.724	29.565	43.289
Cuota (25% R. General / 0% R. SOCIMI)	-	-	-	3.431	-	3.431
Ajuste al impuesto	345	-	345	(1.294)	-	(1.294)
Gasto por Impuesto de Sociedades del ejercicio	345	-	345	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 2018 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 245.346 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.

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2018, acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017 por importe de 24.295 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 6 de julio de 2018. En el ejercicio 2017 no se distribuyeron 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.

Durante el ejercicio 2018 no se han distribuido dividendos con cargo a reservas. En el ejercicio 2017 se distribuyeron 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.

- e. Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

La fecha de distribución del dividendo con cargo a resultados del ejercicio de 2017 se acordó con fecha 28 de junio de 2018. La fecha de distribución de los dividendos con cargo a reservas del ejercicio 2017 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
Oxxeo	10-04-2018

- 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	Renta Apartamentos, S.L.U.
Parque Norte	Renta Gestión Fuencarral, S.L.U.
Castellana Norte	Inmoaccess, S.L.U.
Castellana 81	Engage Inversiones 2014, S.L.U.
Goya 14	
Alcalá 16	
Hermosilla 3 - Ayala 8	
Iberia Mart	
Génova 27	
Eloy Gonzalo 10	
Manuel Cortina 2	
Oxxeo	
Terrenos en Las Tablas	
Terrenos en Valdebebas	

- 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	
	2018	2017
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	58.047	54.107
Ingresos por arrendamientos de parking	4.913	5.042
Prestaciones de servicios	932	1.300
Total importe neto de la cifra de negocios	63.892	60.449

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	
	2018	2017
Ingresos por publicidad	662	655
Impuestos repercutidos	4.012	3.754
Gastos de comunidad repercutidos a los arrendatarios	7.149	7.296
Ingresos excepcionales	320	498
Otros ingresos	23	19
Total otros ingresos de explotación	12.166	12.222

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
Seguridad Social a cargo empresa	758	720
Otros gastos sociales	31	41
Total cargas sociales	789	761

18.4 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Reparaciones y conservación	1.481	857
Servicios de profesionales independientes	1.864	2.048
Transportes	112	111
Primas de seguros	128	135
Servicios bancarios y similares	271	293
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	2.381	1.034
Suministros	793	331
Gastos de comunidad Soportados	9.401	9.177
Tributos	5.839	5.768
Otros gastos de gestión corriente	344	612
	22.614	20.366

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 "Reparaciones y conservación" en el ejercicio 2018 se debe a los gastos de mantenimiento de asociados a los inmuebles Complejo Iberia Mart I y II y Complejo c/ Hermosilla 3 y Ayala 8 para asegurar buenas condiciones de funcionamiento, manteniendo su capacidad productiva.

18.5 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

Al 31 de diciembre 2018, se ha registrado una pérdida de 2.297 miles de euros (13.243 miles de euros en 2017) por la baja de las construcciones en la reforma de Castellana 81 (véase Nota 7).

Adicionalmente en el ejercicio 2017, los importes registrados dentro de la partida "Deterioro y pérdidas" correspondían a las dotaciones del deterioro de las inversiones inmobiliarias registradas por importe de 4.916 miles de euros (véase Nota 7). Además, con fecha 20 de enero de 2017 la Sociedad vendió un inmueble situado en la calle Puerto Somport 8 situado en las Tablas, Madrid, registrando una plusvalía total de la operación de 29.311 miles de euros.

18.6 Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	2018	2017
Ingresos financieros:		
De participaciones en instrumentos de patrimonio-		
De terceros	-	13
De empresas del Grupo (Nota 9.1)	6.026	802
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		
De terceros (entidades de crédito) (Nota 9.1)	97	120
De empresas del Grupo (Nota 19.1)	1.053	944
	7.176	1.879
Gastos financieros:		
De terceros (entidades de crédito)-		
Préstamos	(12.332)	(12.835)
Derivados-		
Liquidaciones	(2.275)	(2.265)
De terceros (periodificación gastos formalización préstamos)	(1.899)	(1.832)
De empresas del Grupo (Nota 19.1)	(511)	(585)
	(17.017)	(17.517)

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	
	2018	2017
Deterioros y pérdidas:		
Dotación en participación en empresas del Grupo (Nota 9.2)	(2)	(3)
Reversión en participación en empresas del Grupo (Nota 9.2)	10.913	33.075
Beneficios procedentes de liquidación en empresas del Grupo (Nota 9.2)	-	51
Otros	(16)	-
	10.895	33.123

Durante los ejercicios 2018 y 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							
	2017				2018			
	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	(43.171)	98.105	8.314	141.366	(32.258)	109.108	10.913
Engage Inversiones 2014, S.L.U.	37.106	-	37.106	24.761	37.106	-	37.106	-
Total	178.382	(43.171)	135.211	33.075	178.372	(32.258)	146.214	10.913

19. Operaciones y saldos con partes vinculadas

19.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	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	823	6.009	42	1.011	6.026	(511)
	823	6.009	42	1.011	6.026	(511)

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)

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 2018 y 2017 por 823 y 1.345 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 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2018		2017	
	Créditos a Largo Plazo	Préstamos a Largo Plazo	Créditos a Largo Plazo	Préstamos a Largo Plazo
Empresas del Grupo:				
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	-	7.183	-	7.589
In-Planía, S.L.U.	-	6.583	-	5.607
Inmoaccess, S.L.U.	1.500	1.188	4.100	2.622
Campoamor Sun & Beach, S.L. (*)	235	-	95	-
Colinas Green Golf, S.L. (*)	503	-	-	197
Edificio Velázquez, 164, S.L.U.	8	-	5	-
Colinas Golf Residencial, S.L. (*)	-	14.784	-	10.296
Engage Inversiones 2014, S.L.U.	20.132	-	19.184	-
Renta Apartamentos, S.L.U.	-	822	1.056	-
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U.	28.301	-	31.129	-
	50.679	30.560	55.569	26.311

(*) 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 2018 y 2017 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	
	2018	2017
Concepto retributivo:		
Miembros del Consejo de Administración-		
Retribución fija	1.066	1.146
Retribución variable	268	295
	1.334	1.441
Directivos-		
Retribución fija	1.109	1.036
Retribución variable	1.689	498
	2.798	1.534

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 tanto en el 2018 como en el 2017.

Durante el ejercicio 2018, se han satisfecho 1.310 miles de euros a los directivos de la Sociedad procedentes de un plan multianual anterior devengado durante ejercicios pasados (véase Nota 14.1).

Por otra parte, ni los Administradores ni la Alta Dirección disfrutaron 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 2018 y al 31 de diciembre de 2017, está constituido por cinco hombres y una mujer.

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	
	2018	2017
Titulados superiores	39	39
Personal técnico y administrativo	25	22
	64	61

Asimismo, el número de personas en plantilla al 31 de diciembre de 2018 y 2017, distribuido por categorías y sexos, es el siguiente:

	Mujeres		Hombres		Número de Empleados	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Directivos	1	1	6	6	7	7
Jefes y técnicos	9	9	14	14	23	23
Administrativos y comerciales	10	9	5	5	15	14
Oficios varios y subalternos	3	2	16	15	19	17
	23	21	41	40	64	61

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2018 y 2017, con discapacidad mayor o igual del 33%, desglosado por categorías, es el siguiente:

Categorías	Nº Medio Empleados	
	2018	2017
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 2018 y 2017, 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	
	2018	2017
Servicios de auditoría y relacionados:		
Servicios de auditoría	144	141
Otros servicios de verificación	2	1
	146	142
Servicios profesionales:		
Otros servicios	51	54
	51	54

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 34.462 miles de euros (33.955 miles de euros en 2017).

Los Administradores de la Sociedad estiman que no se pondrán de manifiesto pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2018 en relación con los compromisos anteriormente descritos.

21. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio 2018 significativos.

GMP Property SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018

Evolución del mercado y situación de la sociedad

Entorno económico

Durante el año 2018 la economía española ha crecido alrededor del 2,5%, y consolida el crecimiento que lleva experimentando desde el año 2014. A pesar de la ralentización del crecimiento de la economía global, la estimación de crecimiento del PIB de la economía española para los años próximos años es esperada ligeramente por encima del 2%.

Mercado de alquiler de oficinas en Madrid

En el ejercicio 2018 la contratación bruta de oficinas en Madrid ha sido de unos 607.500m². A pesar de ser ligeramente inferior a la de 2017, los datos de contratación son positivos, y llevan a la tasa de disponibilidad a reducirse hasta el 9,8% (dentro de la M-30 es del 5,6%). El crecimiento de rentas se mantiene constante. Existe una tendencia general al alza en el Distrito de Negocios situando las rentas Prime en 31€/m²/mes, un 9% superior al dato del año pasado.

Desarrollo de la Sociedad

Durante el ejercicio 2018 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.

La Sociedad afronta con optimismo el ejercicio 2019. El negocio inmobiliario de oficinas en el que opera está experimentando una recuperación, tanto a nivel de ocupaciones como de rentas.

En los 282.400 m² de oficinas en gestión, el grado medio de ocupación ha sido el 89,10% (en el 2017 fue el 87,97%). 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 76,1 millones de euros (en el 2017 fue de 72,7 millones de euros) debido, fundamentalmente, a los mayores ingresos en los edificios multiinquilino por incrementos de ocupación media y las rentas aportadas por el edificio Oxseo cuya construcción ha acabado en el ejercicio con una ocupación del 69%.

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 47,8 millones de euros (importe superior a los 46,2 millones de euros del año 2017), 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 539 millones de euros cubiertos por SWAP´s al 0,11% y 0,3945% con vencimiento en 2023 y al 0,894% con vencimiento en 2025.

El coste medio de la deuda ha sido el 1,80% (en 2017 fue el 1,95%) 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 2023.

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.

	2018
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11
Ratio de operaciones pagadas	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	1
	Miles de euros
Total pagos realizados	25.271
Total pagos pendientes	173

Acciones propias

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha adquirido acciones propias, el detalle de la adquisición es el siguiente:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción)	Coste total de Adquisición (Miles de Euros)	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción)	Importe Total de las Enajenaciones (Miles de Euros)	Importe al 31 de diciembre 2018 (Miles de Euros)
Acciones propias	5.673	0,49	56,42	354	55,61	(34)	320

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 2018:

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Participación	Miles de Euros					Valor Neto Contable (Nota 9.2)		
				Capital Social	Reservas	Aportaciones de Socios	Resultado 2018	Dividendo a Cuenta		Patrimonio Neto	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	100 100 100 100 100 100 100	6 3.047 6.391 23.735 25.187 503 36	5.403 11.709 24.474 7.967 - 36.603 2.412	- - 63.181 - 14.500 - -	1.187 648 (923) 758 6.126 (167) (3)	- - - - (4.901) - -	6.595 14.886 93.122 31.854 26.991 7.061 31	- 19.614 15.993 20.917 - 69.856 -	177 14.442 109.115 25.652 17.754 37.106 31
											204.277

(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 tácticas consideran el efecto de estas participadas (corresponden principalmente a Colinas Golf Residencial, S.L.).

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	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	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	- 12.064 4.150 14.486 - 59.986 -	177 14.442 98.105 25.652 17.754 37.106 32
											193.268

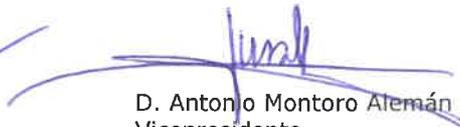
(1) La Sociedad tiene participaciones en las siguientes empresas: el 100% en Campoamor Sun & Beach S.L., en Colinas Green Golf, S.L., y en Colinas Golf Residencial, S.L. El objeto social de todas estas sociedades es la promoción inmobiliaria. Los fondos propios incluyen el efecto de los deterioros de las participadas. Igualmente, las plusvalías tácticas 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 27 de marzo de 2019 formuló las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2018 (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 2018 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



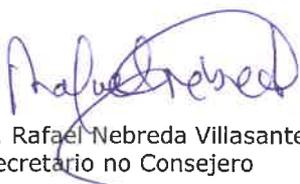
D. Fernando Vara Herrero
Vocal



Euro Lily Private Limited
Representante: Dña. Madeleine Cosgrave
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 2019

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	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 Garcia, 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.

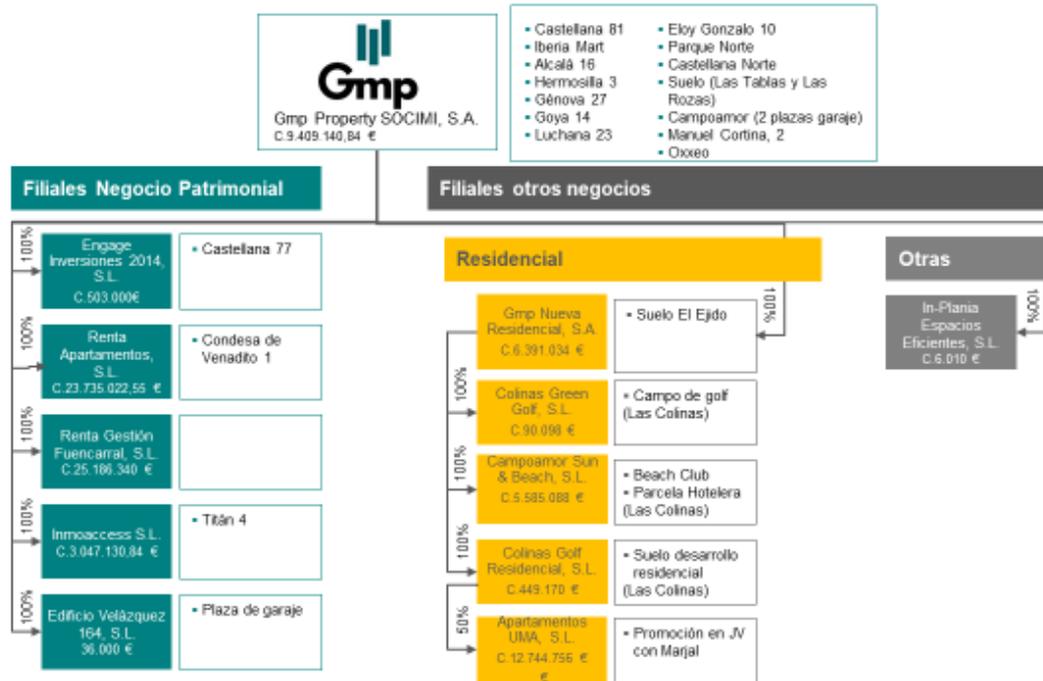
La Sociedad cotiza en el Mercado Alternativo Bursátil, segmento SOCIMI, desde el 29 de julio de 2016.

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.

El sociograma del grupo Gmp es el siguiente:

Sociograma 2019



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:

- Formulación de las Cuentas Anuales, Informe de Gestión y la Propuesta de Aplicación del Resultado de la Sociedad, así como en su caso, las Cuentas Anuales y el Informe de gestión Consolidados y su presentación a la Junta General.
- 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 Dña. Madeleine Cosgrave)
- 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 elabora.

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 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 Gmp en el desarrollo de su actividad profesional son:

- **Cumplimiento de la legalidad y de la normativa interna:** El respeto a la Ley constituye uno de los principios fundamentales de 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, 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:** 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 Gmp en todas sus actividades profesionales, incluyendo las intervenciones públicas.

- **Políticas y procedimientos adecuados:** 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:** Gmp velará para que 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 del grupo.
- **Obligación de denunciar posibles conductas ilícitas:** Al objeto de prevenir o, en su caso, detectar cualquier conducta irregular que pudiera producirse, todo el personal tiene la obligación de dar cuenta de posibles conductas del personal vulneradoras de los valores del grupo y de su normativa interna, a través del Canal de Denuncias.

En caso de verificarse dichas conductas ilícitas, 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 realizara 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 personas 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

Gmp dispone de 1 programa de contabilidad para la gestión contable y analítica de sus áreas de negocio y 1 programa de gestión del negocio patrimonial:

- SAGE: programa de contabilidad.
- SIG: programa de gestión del negocio patrimonial

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” o por correo ordinario si el cliente expresamente lo requiere.

El registro de las ventas se realiza de manera automática. SIG (programa de gestión) vuelca los datos en SAGE (programa de contabilidad) y se genera el correspondiente asiento contable.

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” o por correo ordinario dependiendo de la forma por la que ha optado el cliente.

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.

Registro de asientos contables

El registro de las ventas se realiza de manera automática. El jefe 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 grupo los genera automáticamente SAGE en el 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, el programa SAGE dispone 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 con el Asesor Registrado siendo receptor de todos sus comentarios y aclarando todas las dudas que puedan surgir. La información revisada y contrastada oportunamente se somete a la aprobación del comité de Auditoría como requisito previo anterior a comunicación al mercado.

Así mismo, antes de su publicación, la Sociedad también somete a información del Comité de Auditoría las, CCAA auditadas, EEFF Intermedios (revisión limitada), Participaciones Significativas (semestral, en enero + julio), convocatoria JGA, Acuerdos JGA y Hechos relevantes.

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 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 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 SAGE (programa de contabilidad) y se genera el correspondiente asiento contable. El jefe 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 COMITÉ DE AUDITORIA

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 de Prevención en Materia de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.

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.