



Madrid, a 27 de octubre de 2020

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 3/2020 de BME MTF Equity, que regula los requisitos de información aplicables a las empresas cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la “Circular 3/2020”), Gmp Property SOCIMI, S.A. (en adelante, la “Sociedad” o “GMP”) pone en conocimiento la siguiente información:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Balance Individual Intermedio del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual Intermedia del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2020.

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

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis
meses terminado el 30 de junio de
2020 elaborados conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera (IFRS) adoptadas por la
Unión Europea junto con el Informe
de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de GMP Property SOCIMI, S.A.
Por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de GMP Property SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante "el Grupo"), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2020, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (IAS) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (IAS) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

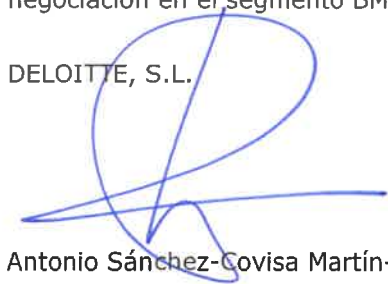
Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Asimismo, llamamos la atención sobre el contenido de la Nota 2.11 de las notas explicativas adjuntas, en la que se describen los efectos actualmente conocidos, que la situación de crisis del Covid-19 ha tenido en las operaciones del periodo, las principales actuaciones llevadas a cabo por los Administradores de la Sociedad Dominante y la Dirección del Grupo con objeto de mitigar los impactos futuros, así como el escenario de incertidumbre sobre el que se han realizado las valoraciones de los activos del Grupo. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición del Consejo de Administración de GMP Property SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

27 de octubre de 2020

GMP Property SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo de seis
meses terminado el 30 de junio de 2020 elaborados
conforme a las Normas Internaciones de
Información Financiera (IFRS) adoptadas por la
Unión Europea.



GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2020
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	30/06/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Notas	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:				
Inmovilizado intangible				FONDOS PROPIOS:		Nota 11	1.422.270	1.424.766
Inmovilizado material		2.161.133	2.149.653	Capital			1.439.244	1.435.130
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	33.134	34.512	Prima de emisión			9.409	9.409
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	Nota 6	2.085.915	2.070.721	Reservas de la sociedad dominante			27.852	27.852
Creditos a empresas del Grupo	Nota 7.3	17.072	15.612	Legal y estatutarias			1.213.091	1.070.832
Activos financieros no corrientes		15.420	15.612	Otras reservas			1.882	1.882
Instrumentos de patrimonio		1.652		Acciones y participaciones en patrimonio propias			1.211.209	1.068.950
Otros activos financieros	Nota 7.1	24.724	23.095	Reservas en sociedades consolidadas por integración global			(216)	(237)
Activos por impuesto diferido		3	3	Reservas de revalorización			100.683	69.815
		24.721	23.092	Otras aportaciones de socios		Notas 5 y 11	1.610	356
		228	5.533	Pérdidas y ganancias atribuidas a la Sociedad Dominante			11.204	11.191
				Dividendos a cuenta			66.439	66.439
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR:			9.172	199.473
				Operaciones de cobertura		Notas 7.2, 8 y 11.7	-	(20.000)
							(16.974)	(10.364)
							(16.974)	(10.364)
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			930.105	945.099
Activos no corrientes mantenidos para la venta				Provisiones no corrientes		Nota 12.1	1.686	1.686
Existencias	Nota 9	251.714	269.452	Deudas financieras no corrientes			875.474	867.767
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 10	28.285	131.164	Deudas con entidades de crédito			846.491	845.169
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		22.869	11.019	Derivados			16.974	10.364
Deudores varios		4.718	7.361	Otros pasivos financieros		Nota 8	12.009	12.234
Personal		250	70	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo			-	38
Creditos a las Administraciones Públicas		2	2	Pasivos por impuesto diferido			52.945	75.608
Activos financieros corrientes		17.899	3.586				60.472	49.240
Valores representativos de deuda	Nota 7.1	95.512	2.543	PASIVO CORRIENTE:			13.458	9.035
Otros activos financieros		95.500	500	Deudas financieras corrientes		Nota 12.1	2.971	3.896
Periodificaciones a corto plazo		12	2.043	Deudas con entidades de crédito		Nota 13	5.288	3.918
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 7.1	5.531	5.467	Proveedores de inmovilizado		Nota 12.1	5.199	1.221
		99.517	93.657	Proveedores		Nota 13	46.443	39.634
		2.412.847	2.419.105	Otros acreedores			14.310	19.593
				Deudas con las Administraciones Públicas			564	1.314
				Anticipos de clientes			17.756	6.774
				Periodificaciones a corto plazo		Nota 10	13.813	11.953
TOTAL ACTIVO				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO			571	571
							2.412.847	2.419.105

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjunta y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2020.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	30/06/2020	30/06/2019
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 14.1	39.163	49.676
Ventas		39.163	49.676
Variación de existencias de terrenos, promociones en curso y edificios terminados	Nota 10	2.683	1.232
Trabajos realizados por la empresa para su activo		45	89
Aprovisionamientos		(3.741)	(5.222)
Otros ingresos de explotación-	Nota 14.3	6.105	7.165
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		6.105	7.165
Gastos de personal-	Nota 14.2	(4.113)	(3.800)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.391)	(3.102)
Cargas sociales		(722)	(698)
Otros gastos de explotación-	Nota 14.4	(16.279)	(12.763)
Servicios exteriores		(10.584)	(11.170)
Tributos		(1.550)	(1.338)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones		(51)	(29)
Otros gastos de gestión corriente		(4.094)	(226)
Amortización del inmovilizado		(544)	(617)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(7.199)	(2.908)
Deterioros y pérdidas		(7.199)	(2.908)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		16.120	32.852
Ingresos financieros-	Nota 14.5	71	5
De valores negociables y otros instrumentos financieros		71	5
Gastos financieros-	Nota 14.5	(10.367)	(9.965)
Por deudas con terceros		(10.367)	(9.965)
Variación del valor razonable-		1.162	89.596
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 6	1.162	89.596
Diferencias de cambio		(1)	(1)
RESULTADO FINANCIERO		(9.135)	79.635
Resultado de entidades consolidadas por el método de puesta en equivalencia	Nota 7.3	(237)	732
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.748	113.219
Impuesto sobre Beneficios		2.424	(754)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		9.172	112.465
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		9.172	112.465
Beneficio por acción (€/acción):	Nota 11.8		
Básico		0.48	5.88
Diluido		0.48	5.88

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I adjunto, forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES **TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020**

(Miles de euros)

	30/06/2020	30/06/2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	9.172	112.465
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	(8.282)	(11.440)
Por revalorización de inmovilizado material (Notas 5 y 11.4)	13	440
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	(8.269)	(11.000)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 14.5)	1.672	1.098
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	1.672	1.098
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	2.575	102.563

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte del estado de resultado global resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2020
(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	Dividendo a cuenta	Resultado del Ejercicio	Ajustes por Cambios de Valor	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2018	9.409	27.852	949.329	(320)	30.346	(442)	10.250	66.439	-	186.823	(3.743)	1.275.943
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	941	-	-	199.473	(6.621)	193.793
Distribución de resultado 2018	-	-	146.556	-	39.469	798	-	-	-	(186.823)	-	-
Otras operaciones del patrimonio neto:	-	-	(25.053)	-	-	-	-	-	(20.000)	-	-	(45.053)
- Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Compra de acciones propias	-	-	-	83	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	9.409	27.852	1.070.832	(237)	69.815	356	11.191	66.439	(20.000)	199.473	(10.364)	1.424.766
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	13	-	-	9.172	(6.610)	2.575
Distribución de resultado 2019	-	-	167.351	-	30.868	1.254	-	-	-	(199.473)	-	-
Otras operaciones del patrimonio neto:	-	-	(25.048)	-	-	-	-	-	20.000	-	-	(5.048)
- Distribución de dividendos (Notas 1, 12.1 y 17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Compra de acciones propias (Nota 11)	-	-	-	21	-	-	-	-	-	-	-	21
- Otros movimientos	-	-	(44)	-	-	-	-	-	-	-	-	(44)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	9.409	27.852	1.213.091	(216)	100.683	1.610	11.204	66.439	-	9.172	(16.974)	1.422.270

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado al 30 de junio de 2020.

GMP Property SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Miles de euros)

	30/06/2020	30/06/2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)	(10.058)	23.237
Resultado del ejercicio antes de impuestos	6.748	113.219
Ajustes al resultado:		
- Amortización del inmovilizado	544	617
- Correcciones valorativas por operaciones comerciales	51	29
- Correcciones valorativas por deterioro del inmovilizado material	1.242	(288)
- Correcciones valorativas por deterioro de existencias	60	-
- Ingresos financieros	(71)	(5)
- Gastos financieros	10.367	9.965
- Diferencias de cambio	1	1
- Resultado por variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias	(1.162)	(89.596)
- Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	237	(732)
- Otros gastos de gestión corriente	3.619	-
Cambios en el capital corriente		
- Existencias	(2.743)	(1.232)
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(11.901)	(1.666)
- Acreedores y otras cuentas a pagar	6.809	1.192
- Otros activos y pasivos	1.563	(2.348)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
- Pagos de intereses	(10.186)	(8.383)
- Cobros de intereses	71	5
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(15.307)	2.459
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)	16.495	30.499
Pagos por inversiones		
- Inmovilizado intangible	(8)	(6)
- Inmovilizado material	(529)	(2.057)
- Inversiones inmobiliarias	(14.032)	(33.238)
- Otros activos financieros	(92.969)	-
- No corrientes otros activos financieros	1.629	-
- Créditos con empresas del grupo	(1.690)	-
Cobros por desinversiones		
- Inversiones inmobiliarias	124.094	65.800
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)	(576)	11.958
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
a) Emisión		
- Deudas con entidades de crédito	-	28.800
- Enajenación de instrumentos de patrimonio de la Sociedad dominante	21	58
b) Devolución y amortización de		
- Deudas con entidades de crédito	(552)	(16.900)
- Salida de caja neta por adquisición de negocios	(45)	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)	(1)	(1)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)	5.860	65.693
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	93.657	59.335
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	99.517	93.657

Las Notas 1 a 17 descritas en las notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

GMP Property SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Intermedios Resumidos Consolidados
correspondientes al periodo de seis meses
terminado el 30 de junio de 2020

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 social, 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 y locales comerciales, 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 BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - MAB) mediante la colocación de las 19.124.270 acciones 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. y Renta Apartamentos, 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 las 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. El Grupo deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - 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 de tenencia mínima, 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.
 - 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.
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.

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 pasara 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 SOCIMI 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 11.1 la Sociedad Dominante comenzó a cotizar en el BME Growth (anteriormente denominado Mercado Alternativo Bursátil - 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 30 de junio de 2020 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 (912 miles de euros), al tipo impositivo vigente en el año en el que se pudiera producir su recuperación, por importe de 228 miles de euros.

Asimismo, a 30 de junio de 2020, el Grupo registra en el epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" el efecto fiscal de las plusvalías anteriores a la incorporación al régimen SOCIMI, por un importe de 52.945 miles de euros.

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrada el 17 de diciembre de 2019, se acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 20.000 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 27 de diciembre de 2019 (ver Nota 7.2).

La Junta General de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2020, acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas voluntarias de las Sociedad Dominante por importe de 5.048 miles de euros, los

cuales han sido pagados a los accionistas con fecha 7 de julio de 2020 (ver Notas, 7.2, 12.1 y 17).

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 las presentes Notas respecto a la información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y principios de consolidación

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 (IFRS), 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).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se produjeron en el Grupo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de GMP Property SOCIMI, S.A. del ejercicio 2019, formuladas por sus Administradores, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2020.

Las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2019, formuladas por sus Administradores correspondientes, se aprobaron por el socio o accionista único con fecha 25 de junio de 2020.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, que han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (IAS 34) sobre Información Financiera Intermedia, y la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante el mismo día que estos Estados Financieros Intermedios Consolidados.

De acuerdo con lo establecido por la IAS 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2019.

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se han aplicado las políticas contables, estimaciones y criterios consistentes con los empleados en la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2019 anteriormente mencionadas, que se describen en la Nota 4.2 de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2019.

En consecuencia, al ser consistente su elaboración con los principios y normas utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, no ha sido preciso repetir ni poner al día gran parte de las notas incluidas en los mencionados estados financieros intermedios resumidos consolidados.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la

Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2020 y que se detallan en el apartado 2.2.1 siguiente.

2.2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, en particular la IAS 34, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2020 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Las cifras correspondientes al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2019 se presentan solo a efectos comparativos.

2.2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2020

Durante el primer semestre de 2020 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de "materialidad"	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
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Reforma de los Tipos de Interés de Referencia	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionados con la reforma en curso de los índices de referencia.	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos – Mejoras en rentas	Modificación para facilitar a los arrendatarios la contabilidad de las mejoras del alquiler relacionadas con el COVID-19	1 de junio de 2020 (1)

(1) Pendiente de endosar por la Unión Europea

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

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

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2020

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2020, bien porque su fecha de efectividad es posterior a las presentes notas o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 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 2023
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023 (1)

(1) El IASB ha propuesto su aplazamiento a 1 de enero de 2023.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las citadas normas podría tener en los estados financieros intermedios resumidos consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

2.3. Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo.

2.4. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2019 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 para el estado de situación financiera resumido consolidado y estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado.

2.5. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En los estados financieros intermedios consolidados resumidos consolidados del Grupo correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo. El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 30 de junio de 2020.
2. El valor razonable de determinados instrumentos financieros.
3. La evaluación de las provisiones y contingencias.
4. La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez.
5. La recuperación de los impuestos diferidos y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias.
6. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de deudores comerciales y otras partidas a cobrar.

7. La vida útil de los activos intangibles y materiales.
8. El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
9. La definición de transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la IFRS 3 o como una adquisición de activos.

Cambios de estimaciones:

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2020 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 IAS 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados resumida consolidada.

2.6. Activos y pasivos contingentes

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo.

2.7. Cambios en criterios contables y corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 adjuntos, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019. Adicionalmente, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2019.

2.8. Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

2.9. Estados de flujos de efectivo resumido 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.

2.10. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la IAS 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

2.11. Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19

La aparición del Covid-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones al transporte y a la actividad empresarial en muchos sectores.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, situación que ha estado vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración del estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo.

En este sentido, la actividad del Grupo se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual ha adoptado distintas medidas de actuación para mitigar los efectos de la pandemia derivada por el Covid-19.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la citada situación de crisis por Covid-19 ha supuesto un hecho significativo que requiere conforme a la normativa contable, la presentación de desgloses de impactos de forma independiente. A continuación, se presentan conforme a la IAS 34 (párrafos 15-15c) de forma agrupada en las notas explicativas adjuntas, los principales impactos relacionados con el Covid-19 así como las actuaciones llevadas a cabo por el Grupo con objeto de mitigar su impacto.

Los Administradores y la Dirección de la Sociedad Dominante consideran que la emergencia sanitaria provocada por el Covid-19 y sus efectos en las actividades del Grupo afectan principalmente a los siguientes aspectos:

- Las estimaciones del Grupo y, en su caso, al valor en libros de los activos y pasivos del balance consolidado.
- Riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Los impactos anteriores no incluyen la totalidad de los mismos, si bien en opinión de los Administradores y de la Dirección de la Sociedad Dominante, el resto no incluidos en este detalle no se estiman significativos en la actividad del Grupo.

En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante continúan evaluando e implementando medidas adicionales para adaptar las operaciones del Grupo y adoptar las medidas necesarias conforme evolucione la pandemia, y estiman que el impacto del Covid-19 no es posible predecirlo razonablemente. El impacto operativo y financiero general es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el Covid-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir.

Medición del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

La pandemia derivada del Covid-19, ha impactado los mercados financieros mundiales. La actividad de mercado inmobiliario se está viendo afectada en muchos sectores, por lo que informes de terceros expertos independientes otorgan un menor peso a la evidencia de mercado anterior como referencia para establecer sus opiniones de valor. Por tanto, las valoraciones realizadas por el experto independiente, Cushman & Wakefield, se emiten sobre la base de "incertidumbre sustancial en la valoración" de acuerdo a DBPV 3 y OBPVA 10 del libro Rojo de RICS Global Standards, circunstancia que requerirá un seguimiento de la evolución de la situación macroeconómica y del mercado inmobiliario en el futuro próximo y su incidencia en el valor de mercado de los activos.

La metodología de valoración descrita en la Nota 6 no ha sido modificada, si bien éstas se han visto influenciadas, entre otros, por los siguientes aspectos derivados de los efectos Covid-19:

- La pérdida de clientes o reducción del tráfico.
- El riesgo de pérdida de contratos relevantes.
- Bonificaciones en renta en espacios comerciales.
- Incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización de salida derivadas de la incertidumbre futura.
- El cese temporal de actividad en locales comerciales.

Por su parte, el detalle de las principales hipótesis usadas en las valoraciones a diciembre de 2019 y junio de 2020 según la naturaleza de los activos, así como las sensibilidades en caso de incremento o disminución de las citadas variables, se incluye en la Nota 6 de las notas explicativas.

Riesgo de liquidez

La aparición de la crisis sanitaria y el impacto sobre la economía originado por la necesidad del confinamiento ocurrido ha tenido, en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, un impacto significativo en la posición financiera general de muchas compañías, que adicionalmente podría dividirse entre el propio riesgo de liquidez de las compañías y el riesgo de liquidez de los clientes (riesgo de crédito).

En este contexto, a 30 de junio de 2020, el Grupo presenta un ratio de apalancamiento, entendido como deuda sobre el valor razonable de los activos (LTV) del 31,71% y una tesorería y otros activos líquidos equivalentes por importe 99.517 miles de euros, así como depósitos con un vencimiento inferior a 12 meses por un importe de 95.500 miles de euros. El Grupo no afronta ningún vencimiento relevante de deuda hasta 2023 (véase Nota 12), debido a la ausencia de pagarés u otros instrumentos financieros a corto plazo.

Asimismo, el grado medio de ocupación de los activos arrendados (96% 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.

Adicionalmente, el Grupo ha tomado las siguientes medidas para reforzar la estructura de capital:

- Inversiones en Capex. El Grupo ha revisado los planes de inversión, priorizando la ejecución de inversiones en los activos que se encuentran en construcción.
- Disposición de financiación adicional. El Grupo cuenta con líneas financieras disponibles de 30 millones de euros a fecha de formulación de los estados financieros resumidos consolidados.
- Supervisión constante de la evolución de la situación, así como de los efectos que pueda tener en el mercado de crédito, y consideran que tanto la situación al 30 de junio de 2020 como las medidas mencionadas anteriormente, garantizan que el Grupo pueda hacer frente con solvencia a las obligaciones recogidas en el balance consolidado al 30 de junio de 2020, no existiendo una incertidumbre material sobre la continuidad de las operaciones del Grupo.

Riesgo de crédito

En el primer semestre del ejercicio 2020, en respuesta a la pandemia derivada del Covid-19, el Grupo ha puesto en marcha dos políticas comerciales:

Política comercial

Tras el brote de la pandemia, el Grupo implantó una política comercial que ofrecía una bonificación del 100% de la renta a los inquilinos con locales comerciales cuyas actividades estuvieran cerradas administrativamente debido al estado de alarma y que se encontraran al día de sus obligaciones contractuales. Esta política ha estado en vigor durante el periodo de no apertura establecido por el estado de alarma y ha supuesto una bonificación del 100% de la renta a los inquilinos los cuales han seguido pagando los gastos comunes.

Los ingresos por arrendamiento de los inquilinos susceptibles de acogerse a esta política han supuesto una reducción de los ingresos por arrendamiento al cierre del primer semestre para estas actuaciones de 600 miles de euros.

Estas bonificaciones han sido registradas por el Grupo como un menor importe de la cifra de negocio, conforme a la norma contable y a la consideración de no haberse realizado modificaciones contractuales significativas.

Medidas comerciales complementarias

Adicionalmente, el Grupo ha aprobado unas medidas comerciales complementarias. Estas medidas están dirigidas tanto a inquilinos con actividad comercial (locales) como a inquilinos de oficinas para apoyarles en la reapertura y recuperación. Estas medidas han supuesto el aplazamiento de parte de su renta (principalmente las rentas vinculadas a los meses posteriores al Estado de Alarma). El impacto en tesorería de dichos aplazamientos ha sido de 1.100 miles de euros, de los que 400 miles de euros serán pagados en el segundo semestre de 2020 y el resto con posterioridad a este ejercicio.

Implicaciones contables del Covid-19 en el cálculo de la pérdida esperada de las cuentas a cobrar

Una de las implicaciones consideradas por el Grupo a consecuencia del Covid-19 ha sido la evaluación del riesgo de crédito de los clientes en el entorno actual del mercado, que podría sufrir un incremento, dependiendo de la actividad de sus negocios y el grado de severidad que el Covid-19 tenga sobre los mismos.

A la fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado posibles impactos por este mismo, teniendo en consideración las características de los contratos del Grupo. Así, cabe destacar que la práctica habitual del Grupo es facturar mensualmente de forma anticipada, manteniéndose, adicionalmente, fianzas recibidas así como, en muchos casos, avales como garantía adicional de pago. Adicionalmente, cabe considerar que el Grupo mantiene una base de clientes de muy alta calidad y con una solvencia muy alta, lo cual mitiga el riesgo de crédito.

En base a lo anterior, el Grupo, sobre la aplicación del análisis del deterioro y riesgo de crédito, y teniendo en consideración, además de, los factores diferenciales de su cartera de inquilinos, las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha concluido que el incremento del riesgo de crédito de sus clientes no se ha visto afectado significativamente.

No obstante lo anterior, el Grupo monitoriza constantemente la evolución del citado riesgo de crédito.

Otros efectos

Inversión en activos y medidas de higiene derivadas del Covid-19

El Grupo, desde el inicio de la pandemia ocasionada por el Covid-19 ha puesto en marcha distintas iniciativas en sus activos que se han categorizado en los principales ejes vertebradores de las recomendaciones de las autoridades competentes (i) medidas de distanciamiento social, (ii) medidas de higienización y limpieza, así como en (iii) medidas organizativas, y tienen como objetivo minimizar el riesgo de contagio por Covid-19, preservando la seguridad y salud de las personas que acceden a los edificios, tomando en consideración la evolución de la expansión del virus y las últimas disposiciones adoptadas por las diferentes Administraciones, así como las distintas recomendaciones y órdenes ministeriales del Ministerio de Sanidad y del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. En cualquier caso, dado que la situación actual de pandemia es muy dinámica, las medidas adoptadas se irán adecuando en cada momento, según sea necesario, en respuesta a las circunstancias de rápida evolución relacionadas con Covid-19 y las recomendaciones de las autoridades competentes.

Derivado de lo anterior, el Grupo ha adquirido EPIs (guantes, mascarillas, geles higienizados y pantallas de protección) y otras medidas para zonas sensibles (toma automática de temperatura, control automático de aforos en baños, información de seguridad y salud en pantallas de zonas comunes).

Los Administradores de la Sociedad Dominante mantienen una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

3. Variaciones en el perímetro de consolidación

La Sociedad Dominante con fecha 20 de febrero de 2020 ha suscrito el 45,52% de la participación de la sociedad mercantil Renazca, S.A. por un precio de 45 miles de euros. Dicha Sociedad se integra a consolidar por el método de la participación (véase Nota 7.3).

No se han producido en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 otros cambios en el perímetro de consolidación.

4. Segmentos

En el Grupo GMP las actividades desarrolladas por las sociedades 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 (adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones) y el área geográfica (España) a la fecha actual es común para todas las Sociedades del Grupo.

5. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2020 han sido los siguientes:

30 de junio de 2020

	Miles de Euros				
	Saldo 31.12.2019	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reversiones	Trasposos	Saldo 30.06.2020
Activos a valor razonable-					
Terrenos	9.932	-	-	-	9.932
Construcciones	22.331	-	-	58	22.389
Instalaciones	2.534	46	-	-	2.580
Activos a coste-					
Maquinaria	653	-	-	-	653
Otras instalac., utillaje y mobiliario	2.149	135	(381)	-	1.903
Equipos proceso información	1.023	25	-	-	1.048
Elementos de transporte	26	-	-	-	26
Inmovilizado en curso	4.627	323	-	(58)	4.892
Total coste	43.275	529	(381)	-	43.423
Amortización acumulada elementos a valor revalorizado-					
Amortización de construcciones	(7.065)	(312)	-	-	(7.377)
Amortización de instalaciones	(1.623)	(91)	-	-	(1.714)
Amortización acumulada elementos a coste-					
Amortización de maquinaria	(235)	(34)	-	-	(269)
Amortización de otras instalac., utillaje y mobiliario	(1.020)	(51)	238	-	(833)
Amortización de equipos proceso información	(759)	(47)	-	-	(806)
Amortización de elementos de transporte	(12)	-	-	-	(12)
Total amortización acumulada	(10.714)	(535)	238	-	(11.011)
Deterioros	(9.240)	(1.242)	-	-	(10.482)
Ajuste por revalorización (Nota 11.4)	11.191	13	-	-	11.204
Valor neto	34.512	(1.235)	(143)	-	33.134

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros					Saldo 31.12.2019
	Saldo 31.12.2018	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reversiones	Traspasos (Nota 6)	Otros traspasos	
Activos a valor razonable-						
Terrenos	9.932	-	-	-	-	9.932
Construcciones	22.325	6	-	-	-	22.331
Instalaciones	2.486	48	-	-	-	2.534
Activos a coste-						
Maquinaria	589	31	-	483	(450)	653
Otras instalac., utillaje y mobiliario	1.830	316	-	3	-	2.149
Equipos proceso información	897	39	-	87	-	1.023
Elementos de transporte	13	13	-	-	-	26
Inmovilizado en curso	1.475	3.334	(149)	(33)	-	4.627
Total coste	39.547	3.787	(149)	540	(450)	43.275
Amortización acumulada elementos a valor revalorizado-						
Amortización de construcciones	(6.327)	(738)	-	-	-	(7.065)
Amortización de instalaciones	(1.463)	(214)	-	-	54	(1.623)
Amortización acumulada elementos a coste-						
Amortización de maquinaria	(173)	(62)	-	-	-	(235)
Amortización de otras instalac., utillaje y mobiliario	(896)	(124)	-	-	-	(1.020)
Amortización de equipos proceso información	(642)	(117)	-	-	-	(759)
Amortización de elementos de transporte	(12)	-	-	-	-	(12)
Total amortización acumulada	(9.513)	(1.255)	-	-	54	(10.714)
Deterioros	(10.003)	-	763	-	-	(9.240)
Ajuste por revalorización (Nota 11.4)	10.250	941	-	-	-	11.191
Valor neto	30.281	3.473	614	540	(396)	34.512

El Grupo valora las clases de activos "Terrenos", "Construcciones" e "Instalaciones" a su valor razonable. Los restantes elementos que componen el inmovilizado material (maquinaria, otras instalaciones, utillaje y mobiliario, equipos procesos de información, y elementos de transporte) se valoran a valor de coste. Esto ha supuesto el registro de un importe acumulado de 11.204 miles de euros a 30 de junio de 2020 (11.191 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) como reservas de revalorización dentro del patrimonio neto del Grupo (Nota 11.4).

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, así como determinados activos que se detallan en el siguiente párrafo. El importe de este concepto asciende a 13.085 miles de euros a 30 de junio de 2020. Este activo se encuentra en garantía hipotecaria de un préstamo sindicado (véanse Notas 6 y 12.1).

Cushman & Wakefield, expertos valoradores independientes, no vinculados al Grupo, ha realizado al 30 de junio de 2020 una valoración de los activos valorados a su valor razonable que son los siguientes: un campo de golf, un restaurante y la tienda de golf cuyo valor razonable asciende a 9.500 miles de euros (10.400 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) propiedad de la sociedad del Grupo Colinas Green Golf, S.L.; la parcela hotelera y el Beach Club cuyo valor razonable asciende a 3.455 miles de euros (4.140 miles de euros a 31 de diciembre de 2019) propiedad de la sociedad del Grupo Campoamor Sun and Beach, S.L.; y la parte destinada a uso propio del edificio de la calle Luchana 23 (Madrid) propiedad de la Sociedad Dominante cuyo valor razonable asciende a 13.085 miles de euros (13.085 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

El deterioro acumulado al 30 de junio de 2020 asciende a 10.482 miles de euros (9.240 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). Durante el ejercicio de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, la dotación del deterioro asciende por este concepto asciende a 1.242 miles de euros registrado con cargo al epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no se han capitalizado gastos financieros, siendo el importe activado acumulado hasta la fecha de 1.157 miles de euros.

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. A 30.06.2020 y 31.12.2019 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.

6. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2020 han sido los siguientes:

30 de junio de 2020

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2019	2.070.721
Adiciones del ejercicio	14.032
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	1.162
Saldos al 30 de junio de 2020	2.085.915

31 de diciembre de 2019

	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2018	2.046.352
Adiciones del ejercicio	17.206
Traspasos del ejercicio	(540)
Traspasos a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 9)	(130.768)
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	138.471
Saldos al 31 de diciembre de 2019	2.070.721

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su valor razonable conforme a la valoración de Cushman & Wakefield, expertos valoradores independientes. El incremento de valor del ejercicio se ha registrado en el epígrafe "Variaciones del valor razonable en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados resumida consolidada por importe de 1.162 miles de euros (89.596 miles de euros a 30 de junio de 2019).

Las adiciones registradas durante el ejercicio 2020 se corresponden principalmente a las obras realizadas en la construcción de un inmueble, situado en Las Tablas, que comenzó en el ejercicio 2018 y cuya finalización está prevista en el segundo semestre del ejercicio 2020, por un importe de 10.226 miles de euros, denominado Proyecto Arqbórea, así como en el edificio de Castellana 81 por importe de 1.242 miles de euros.

Los importes registrados como "Traspasos a activos no corrientes mantenidos para la venta" en el ejercicio 2019 por un importe de 130.768 miles de euros correspondían al inmueble Castellana Norte, situado en la calle Isabel Colbrand 22 (Madrid), el cual fue reclasificado al mencionado epígrafe, como consecuencia de la decisión y plan de venta activo acordado por la Sociedad Dominante por un precio de venta 126.964 miles de euros (véase Nota 9). Adicionalmente, se clasificó como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" cinco viviendas en alquiler de la urbanización Romero situada en las Colinas Golf & Country Club en Orihuela, Alicante, cuyo valor es de mercado de 4.200 miles de euros (véase Nota 9).

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, existían inversiones inmobiliarias hipotecadas en garantía de préstamos en los siguientes inmuebles (importes a su valor razonable en miles de euros):

	30.06.20	31.12.19
Castellana 81	414.000	400.000
Luchana 23 (*)	89.500	89.500
Complejo Parque Norte	214.000	214.000
Edificios Iberia Mart I y II	204.000	208.000
Génova 27	120.500	122.000
Edificios c/ Hermosilla 3 y Ayala 8	182.000	182.000
Eloy Gonzalo, 10	89.800	92.000
Castellana, 77	175.000	178.000
Titán, 4	57.500	55.700
Condesa de Venadito	80.000	80.000
Manuel Cortina, 2	110.000	110.000
Total	1.736.300	1.731.200

(*) Respecto a Luchana el importe en garantía asciende a 76.415 miles de euros de inversiones inmobiliarias más 13.085 miles de euros correspondientes al uso propio que están clasificados como inmovilizado material.

El saldo dispuesto de los préstamos hipotecarios al 30 de junio de 2020 asciende a 697.480 miles de euros (698.032 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) (véase Nota 12.1).

Medición del valor razonable y sensibilidad

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo se clasifican como inversiones inmobiliarias.

De acuerdo con la IAS 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 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 ascendía a 2.085.915 miles de euros y 2.070.721 miles de euros, respectivamente. Las valoraciones realizadas por expertos independientes han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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. La Dirección Financiera del Grupo no estima que estas diferencias sean significativas.

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 todos los inmuebles que componen el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" se encuentran asegurados, estimándose que la cobertura es suficiente.

El Grupo al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, no mantiene compromisos de compra en firme de inversiones inmobiliarias, a excepción de las relativas a los contratos de reforma suscritos, cuya cuantía no es significativa.

Desgloses sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El detalle de los activos a valor razonable por tipo de activo y la jerarquía en la que están clasificadas las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2020 es como sigue:

	Miles de euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes				
<i>Inversiones inmobiliarias</i>				
Oficinas	1.986.565	-	-	1.986.565
Terrenos	99.350	-	-	99.350
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.085.915	-	-	2.085.915

Dentro de las inversiones inmobiliarias se encuentran registrados tres terrenos situados en Las Rozas (Madrid), Valdebebas (Madrid) y Las Tablas (Madrid) por un importe de 99.350 miles de euros, destinados al desarrollo de oficinas en Madrid para su arrendamiento.

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

El grado medio de ocupación de los activos arrendados a 30 de junio de 2020 asciende a 96%.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios al 30 de junio de 2020 han sido las siguientes:

	Exit Yield	TIR
Oficinas	4,2%	5%-8%
Terrenos	(*)	7%

(*) 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 básicos en las tasas exit yield, 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 exit yield en 100 puntos básicos	(267.500)	(267.500)
Disminución de la exit yield en 100 puntos básicos	438.850	438.850

Ingresos y gastos relacionados:

Durante el primer semestre de 2020 y 2019 los ingresos derivados de rentas, sin repercusión de costes provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 35.835 miles de euros y 40.120 miles de euros, respectivamente, provenientes en su totalidad de los edificios arrendados (véase Nota 14.1). Los gastos de explotación (sin amortización) por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron en el primer semestre de 2020 y 2019 a 16.892 miles de euros y 12.975 miles de euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 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 12.1). Adicionalmente, en el caso de determinados activos no restringidos, si estos fueran enajenados y no se destinara el importe resultante, a la realización de una adquisición dentro de los siguientes 24 meses, la Sociedad Dominante deberá amortizar anticipadamente un porcentaje del Tramo B igual al porcentaje que representase el mencionado activo no restringido respecto al total de activos no restringidos, de conformidad con el último Informe de Valoración que se hubiera entregado al banco antes de su enajenación (véase Nota 12.1). Para los restantes contratos hipotecarios el Grupo debería amortizar el importe del préstamo sindicado asociado a los mismos (véase Nota 12.1). Sin perjuicio de lo anterior la caja generada por la Sociedad como consecuencia de su operativa no está limitada por las restricciones comentadas de este párrafo en cuanto a la financiación.

7. Instrumentos financieros

7.1 Categorías y vencimientos de activos financieros con terceros

El desglose del saldo de este epígrafe del estado de situación resumido consolidado es el siguiente:

	Miles de Euros	
	No corriente	Corriente

	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
<i>Valorados a coste amortizado</i>				
- Periodificaciones	1.664	1.737	1.765	1.133
- Fianzas	10.465	7.538	-	2.043
- Periodificación de rentas de alquileres	12.592	13.817	3.766	4.334
- Valores representativos de deuda	-	-	95.500	500
<i>Valorados a valor razonable</i>				
- Instrumentos de patrimonio	3	3	-	-
- Otros activos financieros	-	-	12	-
Total	24.724	23.095	101.043	8.010

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 de la Sociedad Dominante estiman que no existen diferencias significativas entre valor contable y 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 resultados 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 se corresponde a imposiciones a plazo fijo realizadas con el excedente de tesorería. El vencimiento de estas inversiones es en el corto plazo y devenga intereses de mercado.

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

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez, y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo y riesgo fiscal. 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 tipo de interés

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

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

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 8 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 Nivel 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, tiene saldo deudor y asciende a 16.974 miles de euros y en 10.364 miles de euros, respectivamente (Nota 8).

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 contable 30 de junio de 2020	Flujos de efectivo esperados		
		< 2 años	Entre 2 y 5 años	> 5 años
Derivados de cobertura	(16.974)	(8.282)	(7.494)	(1.198)

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 30 de junio de 2020) 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 2020 de +0,2%, +0,5% y -0,1%.

Sensibilidad	Miles de euros
	30.06.2020
+0,2% (incremento en la curva de tipos)	5.725
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	14.085
-0,1% (descenso en la curva de tipos)	(2.768)

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 30 de junio de 2020 todos los derivados contratados por el Grupo cumplen los requisitos para ser considerados coberturas contables de flujos de efectivo.

La sensibilidad del gasto financiero del Grupo ante variaciones de tipo de interés, considerando los instrumentos de cobertura existentes, es la siguiente (en miles de euros):

Sensibilidad	Miles de Euros
	30.06.2020
+50Pb (Incremento Eur 3m)	-
+75Pb (Incremento Eur 3m)	(397)
+100Pb (Incremento Eur 3m)	(830)

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.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a cuentas por cobrar 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.

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 Dominante consideran razonable, con la situación del sector inmobiliario actual, el nivel de apalancamiento a 30 de junio de 2020 y que es el siguiente (en miles de euros):

	30.06.2020	31.12.2019
Deuda bruta bancaria (Nota 12.1)	883.086	885.411
Efectivo y equivalentes, y Valores representativos de deuda	(195.017)	(94.157)
Derivados	16.974	10.364
Endeudamiento financiero neto (a)	705.043	801.618
Patrimonio Neto (b)	1.422.270	1.424.766
Total capital (c) = (a) + (b)	2.127.313	2.226.384
Ratio de endeudamiento (a) / (c)	33,14%	36,01%

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante y determinadas sociedades dependientes "(Inmoaccess, S.L.U., Engage Inversiones 2014, S.L.U. y Renta Apartamentos, 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 finalizó el período transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Nota 1) 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.

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrada el 17 de diciembre de 2019, se acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2019 por importe de 20.000 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 27 de diciembre de 2019. Adicionalmente, la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2020, aprobó la distribución

de un dividendo con cargo a reservas voluntarias de las Sociedad Dominante por importe de 5.048 miles de euros, los cuales han sido pagados a fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

En el caso que el Grupo no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la Junta de Accionistas de la Sociedad Dominante no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, 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.

La Dirección del Grupo, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que la totalidad de estos se cumplían al 30 de junio de 2020.

7.3 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 fincas.

Asimismo, La Sociedad Dominante con fecha 20 de febrero de 2020 ha adquirido el 45,52% de la sociedad mercantil Renazca S.A. por un precio de 45 miles de euros. Dicha Sociedad es consolidada por el método de la participación (véase Nota 3).

El detalle del movimiento del ejercicio de seis meses terminada el 30 de junio de 2020 es el siguiente (en miles de euros):

	Saldo inicial	Altas	Resultado ejercicio	Saldo final
Apartamentos UMA, S.L.	15.612	-	(202)	15.410
Renazca, S. A	-	45	(35)	10
	15.612	45	(237)	15.420

El detalle del movimiento del ejercicio 2019 es el siguiente (en miles de euros):

	Saldo inicial	Resultado ejercicio	Saldo final
Apartamentos UMA, S.L.	14.358	1.254	15.612
	14.358	1.254	15.612

Los datos más significativos de las sociedades participadas son los siguientes al 30 de junio de 2020:

	Miles de Euros (*)	
	30.06.2020	30.06.2020
Denominación social	Renazca, S. A	Apartamentos UMA, S.L.
Domicilio social	Paseo de la Castellana, 81- Madrid	C/ Luchana, 23 – Madrid
% participación	45,52%	50%
Capital social	100	12.745
Prima de emisión	-	15.260
Reservas	(2)	3.220
Resultado	(76)	(405)
Patrimonio neto	22	30.820
Valor teórico participación	10	15.410

(*) Datos al 100% de la participación.

Los datos más significativos de la sociedad participada eran los siguientes a 31 de diciembre de 2019:

	Miles de Euros (*)
	2019
Denominación social	Apartamentos UMA, S.L.
Domicilio social	C/ Luchana, 23 – Madrid
% participación	50%
Capital social	12.745
Prima de emisión	15.260
Reservas	711
Resultado	2.508
Patrimonio neto	31.224
Valor teórico participación	15.612

(*) Datos al 100% de la participación.

8. Instrumentos financieros derivados

El Grupo contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio. A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Grupo poseía 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 instrumentos, la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo.

Al 30 de junio de 2020, se encuentran registrados en el "Pasivo corriente" por un importe de 16.974 miles de euros (10.364 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), que corresponden a la valoración a dicha fecha de los instrumentos financieros, contratados para cubrir las variaciones de los tipos de interés en los préstamos contratados.

En el ejercicio 2016, el Grupo suscribió un contrato de financiación sindicado junto con unos derivados de cobertura, al 0,11% con un nominal de 447.732 miles de euros al 30 de junio de 2020 para cubrir parcialmente la exposición de los flujos variables (véase Nota 12.1).

Adicionalmente, en el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante refinanció el Tramo B Sindicado (Corporativo) (véase Nota 12.1), suscribiendo unos derivados de cobertura, al 0,3945% con un nominal de 86.500 miles de euros al 30 de junio de 2020 para cubrir parcialmente la exposición de los flujos variables.

Con fecha 12 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante financió el Tramo A Sindicado (Corporativo) suscribiendo unos nuevos derivados de cobertura, al 0,113% con un nominal de 323.200 miles de euros para cubrir parcialmente la exposición de los flujos variables desde el ejercicio 2023 hasta la nueva fecha extendida del vencimiento del préstamo en el ejercicio 2026.

En el ejercicio 2018, la sociedad Engage Inversiones 2014, S.L refinancio un préstamo hipotecario (véase Nota 12.1), 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.

En el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante suscribió un préstamo para financiar el pago pendiente de 28.800 miles de euros (que fue satisfecho en el primer semestre de 2019) por la compra de Manuel Cortina 2, (véase Nota 12.1), 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 19.000 miles de euros al 30 de junio de 2020.

Los derivados de cobertura sobre tipos de interés contratados por el Grupo, y vigentes al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 y sus valores razonables a dicha fecha, son los siguientes:

30 de junio de 2020

Tipo	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de euros						Tipo Interés Variable
			Nocional pendiente 30.06.2020	Valor a 30.06.2020	A Resultados	Nocional Pte. 2021	Nocional Pte. 2022	Nocional Pte. 2023	
Activos financieros									
Swap	2023	0,11%	447.732	(6.473)	-	341.482	341.482	-	Euribor 3 m
Swap	2023	0,3945%	86.500	(4.123)	-	192.750	192.750	-	Euribor 3 m
Swap	2026	0,1130%	-	(4.278)	-	-	-	323.200	Euribor 3 m
Swap	2023	0,466%	34.000	(927)	-	34.000	34.000	-	Euribor 3 m
Swap	2025	0,894%	19.000	(1.173)	-	19.000	19.000	19.000	Euribor 3 m
Total			587.232	(16.974)	-	587.232	587.232	342.200	

31 de diciembre de 2019

Tipo	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de euros							Tipo Interés Variable
			Nocional pendiente 31.12.2019	Valor a 31.12.2019	A Resultados	Nocional Pte. 2020	Nocional Pte. 2021	Nocional Pte. 2022	Nocional Pte. 2023	
Activos financieros										
Swap	2023	0,11%	460.482	(5.556)	-	434.982	341.482	341.482	-	Euribor 3 m
Swap	2023	0,3945%	73.750	(3.352)	-	99.250	192.750	192.750	-	Euribor 3 m
Swap	2026	0,113%	-	533	-	-	-	-	323.200	Euribor 3 m
Swap	2023	0,466%	34.000	(916)	-	34.000	34.000	34.000	-	Euribor 3 m
Swap	2025	0,894%	19.000	(1.073)	-	19.000	19.000	19.000	19.000	Euribor 3 m
Total			587.232	(10.364)	-	587.232	587.232	587.232	342.200	

Con la adopción de la IFRS 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, 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.

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

El movimiento de los activos no corrientes mantenidos para la venta es el siguiente:

	Miles de euros
Saldo a 31 de diciembre de 2019	131.164
Bajas del ejercicio	(131.164)
Saldo al 30 de junio de 2020	-

A cierre del ejercicio 2019, como consecuencia de la decisión y plan de venta activo aprobado, el Grupo procedió a reclasificar como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance de situación el Centro Empresarial Castellana Norte situado en la calle Isabel Colbrand 22, Madrid, y las cinco viviendas alquiladas a personas físicas vinculadas al Grupo que se venderán al valor de mercado acorde a la última

tasación de la urbanización Romero situada en las Colinas Golf & Country Club en Orihuela, Alicante, como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance de situación adjunto por un importe total de 131.164 miles de euros correspondiente al precio de venta de los inmuebles.

Con fecha del 7 de febrero y 30 de marzo del ejercicio 2020, se han formalizado las ventas de los inmuebles situados en la calle Isabel Colbrand 22, Madrid, y las cinco viviendas en alquiler de la urbanización Romero situadas en las Colinas Golf & Country Club en Orihuela, Alicante, registrándose en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta a 30 de junio de 2020, unos gastos adicionales correspondientes a determinados costes finales asociados por la venta por un importe de 7.062 miles de euros y 8 miles de euros, respectivamente.

10. Existencias

El movimiento experimentado en el epígrafe "Existencias" en el primer semestre del ejercicio 2020, y ejercicio 2019 que corresponde principalmente a las sociedades dependientes que desarrollan el proyecto "Las Colinas Golf & Country Club", es el siguiente:

30 de junio de 2020

	31.12.2019	Adiciones	Euros		30.06.2020
			Retiros	Traspasos	
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	26.971	-	(5)	-	26.966
Obra en curso de construcción	7.249	3.453	-	(792)	9.910
Edificios terminados	-	-	(792)	792	-
Materias primas y otros aprovisionamientos	163	263	(176)	-	250
Anticipos	30	-	-	-	30
Deterioro	(8.811)	-	(60)	-	(8.871)
Total	25.602	3.716	(1.033)	-	28.285

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

Ejercicio 2019

	31.12.2018	Adiciones	Euros		31.12.2019
			Retiros	Traspasos	
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	27.028	-	(57)	-	26.971
Obra en curso de construcción	3.155	9.267	-	(5.173)	7.249
Edificios terminados	-	-	(5.173)	5.173	-
Materias primas y otros aprovisionamientos	153	789	(779)	-	163
Anticipos	30	-	-	-	30
Deterioro	(8.811)	-	-	-	(8.811)
Total	21.555	10.056	(6.009)	-	25.602

(*) 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. Durante los primeros seis meses del ejercicio 2020 se han vendido terrenos y una villa (cuatro villas y terrenos en el ejercicio 2019) por un precio de total de venta de 2.182 miles de euros (7.164 miles de euros en 2019) con un margen total de 1.385 miles de euros (4.254 miles de euros en el ejercicio 2019).

Las altas registradas en "Obra en curso de construcción" en el ejercicio 2020 se corresponden principalmente 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 30 de junio del 2020 y 31 de diciembre de 2019. El valor razonable de las existencias finales asciende a 51.600 miles de euros (52.800 miles de euros al cierre del ejercicio 2019).

Los gastos financieros correspondientes a la financiación de las existencias inmobiliarias no se han capitalizado ni a 30 de junio 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

Asimismo, a 30 de junio 2020 se ha dotado un deterioro por un importe de 60 miles de euros, en el ejercicio 2019 no se registraron deterioros en las existencias inmobiliarias.

Compromisos de venta y anticipos de recibidos

Al 30 de junio 2020 el Grupo tiene firmados contratos de venta de villas y de parcelas por un importe total de 13.813 miles de euros (11.953 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

11. Fondos propios consolidados

11.1 Capital Social

Al 30 de junio de 2020, el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 9.409 miles de euros, representado por 19.124.270 acciones nominativas de 0,492 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los principales accionistas de la Sociedad Dominante son los siguientes:

	% Participación	
	30.06.2020	31.12.2019
Euro Cervantes SOCIMI, S.A.	32,90	32,90
Gloria Alemán Picatoste	30,53	30,53
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	0,01	0,02
Otros	0,25	0,24
	100,00	100,00

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

Cada acción concede a su titular el derecho a emitir un voto y todas otorgan los mismos derechos económicos y políticos.

El valor de cotización al 30 de junio del 2020 es de 59 euros por acción y 60,37 euros por acción de cotización media en el primer semestre de 2020 (57 euros por acción y 57,07 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2019).

11.2 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.

11.3 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.

Dicha reserva se encuentra 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.

11.4 Reservas de revalorización

De acuerdo a la IAS 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 2019 y primer semestre de 2020 es el siguiente:

	31.12.2019	Altas (Nota 5)	30.06.2020
Reservas de revalorización	11.191	13	11.204

	31.12.2018	Altas (Nota 5)	31.12.2019
Reservas de revalorización	10.250	941	11.191

11.5 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 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 (que fueron satisfechos el 21 de junio de 2016).

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.

11.6 Acciones propias

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad Dominante ha adquirido y enajenado acciones propias, el detalle es el siguiente al 30 de junio de 2020:

	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 30 de junio 2020 (Miles de Euros)
Acciones propias	3.829	0,49	58,69	9,51	59,66	30,06	216

11.7 Ajustes por cambio de valor

En este epígrafe se recoge el efecto de la variación del valor razonable de los instrumentos financieros clasificados de cobertura (véase Nota 8).

El Grupo tiene contratadas coberturas de tipo de interés para la financiación de su actividad por un nominal de 587.232 miles de euros al 30 de junio de 2020 (587.232 miles de euros al cierre del ejercicio 2019). Se trata de contratos de permuta de tipo de interés ("swap") con vencimiento en 2023, 2025 y 2026. La valoración de estos instrumentos financieros (que no tiene impacto fiscal, al ser el tipo impositivo aplicable a las sociedades acogidas al régimen SOCIMI es del 0%), asciende a 16.974 miles de euros a 30 de junio de 2020 (10.364 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

11.8 Beneficio por acción

Básico

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

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

	30.06.2020	30.06.2019
--	------------	------------

Resultado neto atribuido a la Sociedad Dominante (miles de euros)	9.172	112.465
Nº medio ponderado de acciones en circulación	19.124.270	19.124.270
Ganancias por acción básicas (euros)	0,48	5,88

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.

11.9 Reservas consolidadas por integración global

Sociedad	Miles de Euros	
	2020	2019
Sociedades consolidadas por integración global:		
Engage Inversiones 2014, S.L.U.	89.900	71.953
In Plania, S.L.U.	(20.856)	(19.111)
Inmoaccess, S.L.U.	22.525	17.481
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	(18.668)	(18.662)
Edificio Velázquez 164, S.L.U.	(478)	(476)
Campoamor Sun & Beach, S.L.	(7.546)	(7.726)
Colinas Green Golf, S.L.	(25.903)	(25.205)
Colinas Golf Residencial, S.L.U.	3.593	994
Renta Apartamentos, S.L.U.	38.701	29.564
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U.	19.415	21.003
Total reservas en sociedades por integración global	100.683	69.815

12. Pasivos financieros

12.1 Clasificación de pasivos financieros no corrientes y corrientes:

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantiene los siguientes pasivos financieros:

Categorías	Miles de Euros					
	No corriente		Corriente		Total	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
<i>Valorados a coste amortizado</i>						
- Deudas con entidades de crédito	846.491	845.169	2.971	3.896	849.462	849.065
- Fianzas recibidas y otras obligaciones de pago	12.009	12.234	-	-	12.009	12.234
- Dividendos pendientes de pago	-	-	5.048	-	5.048	-
- Otros pasivos financieros	-	-	151	1.221	151	1.221
<i>Valorados a valor razonable</i>						
- Derivados (véase Nota 8)	16.974	10.364	-	-	16.974	10.364
Total	875.474	867.767	8.170	5.117	883.644	872.884

Las fianzas recibidas tienen como fecha de vencimiento la del contrato firmado con el arrendatario a las que se encuentren afectas. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe registrado contablemente no difiere significativamente de su valor razonable.

En la reunión de la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2020, se acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas voluntarias de la Sociedad Dominante por importe de 5.048 miles de euros, los cuales han sido pagados a los accionistas con fecha 7 de julio de 2020 (ver Notas 1 y 17).

a) Débitos y cuentas a pagar:

a.1 Deudas con entidades de crédito:

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

	Miles de Euros			
	30.06.2020		31.12.2019	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamos y créditos bancarios				
Con garantía hipotecaria (Nota 6)	697.480	697.480	698.032	698.032
Otras garantías	215.000	185.000	215.000	185.000
	912.480	882.480	913.032	883.032
Gastos de formalización de deudas pendientes de amortizar	-	(11.423)	-	(11.988)
Variación de valor de pasivo en refinanciación IFRS 9	-	(22.201)	-	(24.358)
Comisiones	-	-	-	1.976
Deuda por intereses	-	606	-	403
Total	912.480	849.462	913.032	849.065

Dentro de los débitos y partidas a pagar se encuentran neteados los gastos de formalización de deudas, por un importe total de 11.423 miles de euros a 30 de junio de 2020 (11.988 miles de euros en el ejercicio 2019). Adicionalmente, se incluyen minorando el epígrafe por concepto de variación de valor de pasivo en refinanciaciones realizadas en 2018 y 2019 en aplicación de la IFRS 9 por un importe total de 22.201 miles de euros a 30 de junio de 2020 (24.358 miles de euros en el ejercicio 2019).

El desglose por tipología de deuda es el siguiente:

30 de junio de 2020

Entidad/ Modalidad	Miles de Euros				Último Vencimiento
	Límite	Dispuesto			
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Sindicado Tramo A (Hipotecario)	525.000	-	525.000	525.000	2026
Sindicado Tramo B (Corporativo)	185.000	-	185.000	185.000	2023
Sindicado Tramo C (Revolving)	30.000	-	-	-	2021
Credit Agricole	27.845	-	27.845	27.845	2025
Société Générale	38.000	-	38.000	38.000	2025
Sabadell	17.848	1.127	16.721	17.848	2025
BBVA	67.787	-	67.787	67.787	2023
La Caixa	21.000	1.238	19.762	21.000	2030
Total Préstamos	912.480	2.365	880.115	882.480	
Gastos de formalización pendientes de amortizar	-	-	(11.423)	(11.423)	
Variación de valor de pasivo en refinanciación IFRS 9	-	-	(22.201)	(22.200)	
Deuda por intereses	-	606	-	605	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	912.480	2.971	846.491	849.462	

31 de diciembre de 2019

Entidad/ Modalidad	Miles de Euros				Último Vencimiento
	Límite	Dispuesto			
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Sindicado Tramo A (Hipotecario)	525.000	-	525.000	525.000	2026
Sindicado Tramo B (Corporativo)	185.000	-	185.000	185.000	2023
Sindicado Tramo C (Revolving)	30.000	-	-	-	2021
Credit Agricole	27.845	-	27.845	27.845	2025
Société Générale	38.000	-	38.000	38.000	2025
Sabadell	18.400	1.104	17.296	18.400	2025
BBVA	67.787	-	67.787	67.787	2023
La Caixa	21.000	413	20.587	21.000	2030
Total préstamos	913.032	1.517	881.515	883.032	
Gastos de formalización pendientes de amortizar	-	-	(11.988)	(11.988)	
Variación de valor de pasivo en refinanciación IFRS 9	-	-	(24.358)	(24.358)	
Comisiones	-	1.976	-	1.976	
Deuda por intereses	-	403	-	403	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	913.032	3.896	845.169	849.065	

Préstamo Sindicado

Con fecha 28 de junio de 2016, la Sociedad Dominante suscribió un contrato de financiación sindicado. Durante el ejercicio 2018 se produjo la refinanciación del Tramo B y en el ejercicio 2019 se produjo la refinanciación del Tramo A. A 31 de diciembre de 2019 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. Con fecha 12 de diciembre de 2019 dicho tramo se ha refinanciado, renegociando algunas de sus condiciones y estableciendo un nuevo vencimiento desde el 2023 inicial al 12 de diciembre de 2026. Este préstamo devenga un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor más un diferencial de 1,3 puntos porcentuales (1,7 puntos porcentuales previo a la refinanciación). Adicionalmente, se suscribió un nuevo instrumento de cobertura por un notional de 323.200 miles de euros que comienza en el ejercicio 2023 y hasta el vencimiento final en 2026 (véase Nota 8).

-Tramo B (deuda corporativa) por importe máximo de 185 millones de euros. Con fecha 11 de diciembre de 2018 dicho tramo fue 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 suscribió un nuevo instrumento de cobertura en el ejercicio 2018. Al 31 de diciembre de 2019, su nominal es de 86.500 miles de euros (véase Nota 8).

-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 30 de junio de 2020 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 1,874%, 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 30 de junio de 2020 asciende a 1.224.000 miles de euros (véase Nota 6).

Asimismo, el préstamo sindicado incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante. A la fecha actual, se

cumplen todos los requisitos financieros y no financieros que establecen los contratos de financiación, no estimándose el incumplimiento futuro de los mismos.

Adicionalmente, en relación con los instrumentos financieros derivados vinculados a la financiación anterior, al 30 de junio de 2020 el Tramo A y B se encuentran cubiertos por un notional de 447.732 y 86.500 miles de euros (véase Nota 8), respectivamente.

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 procedió a ajustar el valor en libros de la deuda acorde a la nueva normativa de la NIIF 9 "Instrumentos financieros". 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 procedió a disminuir en esa cuantía su valor en libros con contrapartida en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas al 31 de diciembre de 2018. En relación con lo anterior, se ha procedido a la correspondiente imputación según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros por un importe de 378 miles de euros al epígrafe "Gastos financieros" (véase Nota 14.5) de la cuenta de resultados consolidadas resumidas al 30 de junio de 2020.

La refinanciación de Tramo A del préstamo Sindicado descrito, de acuerdo con la normativa aplicable se ha considerado como una modificación no sustancial de las condiciones por lo que, el 12 de diciembre de 2019 se ha procedido a ajustar el valor en libros de la deuda acorde a la nueva normativa de la IFRS 9 "Instrumentos financieros". 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 17.832 miles de euros a su valor en libros, se procedió a disminuir en esa cuantía su valor en libros con contrapartida en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas al 31 de diciembre de 2019. En relación con lo anterior, se ha procedido a la correspondiente imputación según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros por un importe de 1.232 miles de euros al epígrafe "Gastos financieros" (véase Nota 14.5) de la cuenta de resultados consolidadas resumidas al 30 de junio de 2020.

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 30 de junio de 2020. 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 30 de junio de 2020 de 89.800 miles de euros (92.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) (véase Nota 6).

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 fue satisfecho por la Sociedad Dominante en el primer semestre de 2019 por la compra de Manuel Cortina 2 realizada en el ejercicio 2017. Para satisfacer el pago aplazado la Sociedad Dominante dispuso totalmente el préstamo hasta 38.000 miles de euros. El valor razonable del inmueble a 30 de junio de 2020 es de 110.000 miles de euros (110.000 miles de euros en el ejercicio 2019) (véase Nota 6). 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 más un diferencial de 1,35 puntos porcentuales. Adicionalmente durante el ejercicio 2018, se suscribió un nuevo instrumento de cobertura, conforme lo indicado en la Nota 8.

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. Durante el ejercicio 2020 se han reclasificado al corto plazo por calendario de amortización 1.127 miles de euros. El valor razonable del inmueble al 30 de junio de 2019 de 57.500 miles de euros (55.700 miles de euros en 2019) (véase Nota 6). Este préstamo devenga un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor más un diferencial de 1,75 puntos porcentuales.

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 30 de junio de 2020 de 175.000 miles de euros (178.000 miles de euros en el ejercicio 2019) (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 fue refinanciado, renegociando algunas de sus condiciones. El nuevo vencimiento del préstamo refinanciado 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, fue suscrito un nuevo instrumento de cobertura, conforme lo indicado en la Nota 8.

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 procedió a ajustar el valor en libros de la deuda acorde a la nueva normativa de la NIIF 9 "Instrumentos financieros". 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 procedió a disminuir en esa cuantía su valor en libros con contrapartida en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018. 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 14.5) de la cuenta de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas a 30 de junio de 2020.

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. Durante el ejercicio 2020 se han reclasificado al corto plazo por calendario de amortización 1.238 miles de euros. El valor razonable de Condesa de Venadito, inmueble en garantía de la deuda, al 30 de junio de 2020 asciende a 80.000 miles de euros (80.000 miles de euros al cierre de 2019) (véase Nota 6).

Asimismo, los préstamos anteriormente mencionados, incluyen cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinadas ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales individuales de la Sociedad, que al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, unos costes por importe de 11.423 miles de euros y 11.988 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 coste financiero a 30 de junio de 2020 y 2019 ascendió a 10.367 miles de euros y 9.965 miles de euros, respectivamente (véase Nota 14.5), 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 ascendía a 606 y 403 miles de euros, respectivamente.

Vencimiento de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda al 30 de junio de 2020 es el siguiente:

	Miles de euros				
	2020	2021	2022	2023 y siguientes	Total
Débitos y partidas a pagar	965	3.388	3.542	874.585	882.480
Total	965	3.388	3.542	874.585	882.480

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 7.1). Dichos importes son devueltos a la finalización de los contratos.

12.2 Información sobre el valor razonable

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito y las obligaciones no difieren significativamente del valor en libros al que figuran registrados.

13. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de euros	
	30.06.2020	31.12.2019
Corriente		
Proveedores de inmovilizado al corto plazo	5.288	3.918
Proveedores	14.310	19.593
Otros acreedores	564	1.314
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.756	6.774
Anticipos de clientes	13.813	11.953
Total	51.731	43.552

El importe en libros de los acreedores comerciales no difiere significativamente de su valor razonable.

A 30 de junio de 2020 bajo la línea "otras deudas con las administraciones públicas" se incluye la provisión del ejercicio por impuesto de sociedades.

14. Ingresos y gastos

14.1 *Importe neto de la cifra de negocios*

El desglose de las ventas por tipología de ingreso es el siguiente (en miles de euros):

	30.06.2020	30.06.2019
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	32.882	36.634
Ingresos por arrendamientos de parking	2.953	3.486
Ventas de viviendas y parcelas	2.182	7.164
Prestaciones de servicios a terceros y otros ingresos	1.146	2.392
Total importe neto de la cifra de negocios	39.163	49.676

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

	30.06.2020	30.06.2019
	0	9
Madrid	36.066	39.951
Alicante	3.097	9.725
Total	39.163	49.676

14.2 *Gastos de personal y plantilla media*

El saldo de este epígrafe a 30 de junio 2020 y 2019 presenta la siguiente composición (en miles de euros):

	30.06.2020	30.06.2019
Sueldos y Salarios	3.391	3.077
Indemnizaciones	-	25
Sueldos, salarios y asimilados	3.391	3.102
Seguridad Social a cargo de la empresa	719	684
Otras cargas sociales	3	14
Cargas sociales	722	698

Total gasto personal	4.113	3.800
----------------------	-------	-------

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 ha sido de 149 (128 a 30 de junio de 2019).

14.3 Otros ingresos de explotación

El desglose de este epígrafe por tipología de ingreso es el siguiente (en miles de euros):

	30.06.2020	30.06.2019
Ingresos por publicidad	400	398
Impuestos repercutidos	147	228
Gastos de comunidad repercutidos a los arrendatarios	4.709	4.873
Ingresos excepcionales	573	168
Otros ingresos	276	1.498
Total otros ingresos de explotación	6.105	7.165

Los principales ingresos registrados en este epígrafe de los registrados en la línea "gastos de comunidad repercutidos a los arrendatarios" corresponden a las repercusiones a los arrendatarios de los gastos de comunidad de propietarios de los inmuebles en renta.

14.4 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación, al 30 de junio de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2020	30.06.2019
Gastos de comunidad soportados	6.384	6.459
Arrendamientos y cánones	139	177
Primas de seguros	19	170
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	965	1.149
Reparaciones y conservación	1.311	909
Servicios bancarios y similares	231	234
Servicios de profesionales independientes	735	1.150
Suministros	439	454
Transportes y fletes	38	77
Otros servicios	322	391
Otros gastos de gestión corriente	4.094	226
Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	51	29
Tributos	1.551	1.338
	16.279	12.763

En el epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de resultados resumida consolidada terminada el 30 de junio de 2020 se encuentran registradas, principalmente, las pérdidas procedentes de la regularización de los saldos por periodificación de carencias de rentas de alquileres de edificios asociados a la venta del edificio Castellana Norte situado en la calle Isabel Colbrand 22, Madrid (véase Notas 9).

Los gastos incluidos en el epígrafe de "Tributos" corresponden, principalmente, al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los edificios en renta que no han sido repercutidos a los arrendatarios.

14.5 Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros
--	----------------

	30.06.2020	30.06.2019
Ingresos financieros	71	5
Aplicación del método del tipo de interés efectivo		
De terceros	71	5
Gastos financieros	(10.367)	(9.965)
Aplicación del método del tipo de interés efectivo		
De terceros		
- Préstamos (entidades de crédito)	(6.538)	(7.946)
- Liquidación Derivados (entidades de crédito)	(1.672)	(1.098)
- De refinanciaciones de Sociedades del Grupo	(2.157)	(921)
	(10.296)	(9.960)

15. Operaciones con partes vinculadas

Se consideran "partes vinculadas" al Grupo, adicionalmente a las entidades Dependientes, Asociadas y Multigrupo, los accionistas, el "personal clave" de la Dirección de la Sociedad (miembros de su Consejo de Administración y los Directores, junto a sus familiares cercanos), así como las entidades sobre las que el personal clave de la Dirección pueda ejercer una influencia significativa o tener su control.

15.1 Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a los mismos en otras sociedades

Los Administradores de la Sociedad Dominante y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las retribuciones percibidas durante el primer semestre de 2020 y 2019 por los miembros del Consejo de Administración y la Dirección del Grupo por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de euros	
	30.06.2020	30.06.2019
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	539	491
Retribución variable	123	123
Total remuneraciones recibidas por los Administradores	662	614
Directivos:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	582	615
Retribución variable	218	237
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	800	852

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

Por otra parte, ni los Administradores ni la Dirección de la Sociedad Dominante disfrutaban de ningún préstamo o anticipo adicional.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, al 30 de junio de 2020, está constituido por cinco hombres y una mujer.

16. Otra información

16.1 *Garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes*

El Grupo tiene avales prestados por entidades financieras para el desarrollo de su actividad por importe de 11.972 miles de euros (12.140 miles de euros a 30 de junio de 2019).

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no se pondrán de manifiesto pasivos adicionales al 30 de junio de 2020 en relación con los compromisos anteriormente descritos.

17. Hechos posteriores

La Sociedad Dominante, en la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de junio de 2020, acordó la distribución de un dividendo con cargo a reservas voluntarias de las Sociedad Dominante por importe de 5.048 miles de euros, los cuales han sido pagados a los accionistas con fecha 7 de julio de 2020.

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:

30 de junio de 2020

				Miles de Euros			
	Dirección	Actividad	% Participación (Directo e Indirecto)	Capital Social	Prima Emisión	Reservas	Resultados
Sociedades dependientes							
In-Planía, S.L. (1)	Luchana, 23	Reforma de oficinas	100	6	-	6.983	283
Inmoaccess, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	3.047	11.395	551	406
GMP, Nueva Residencial, S.A. (anteriormente Colinas Golf, S.A.) (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	6.391	-	86.051	(2.550)
Campoamor Sun & Beach, S.L. (anteriormente Hotel & Golf Las Colinas, S.L.) (1) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	5.585	1.886	(3.287)	(844)
Colinas Golf Residencial, S.L. (2) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	449	14.154	54.477	(718)
Colinas Green Golf, S.L. (1) (3)	Luchana, 23	Explotación campos de golf	100	90	468	9.409	(1.609)
Edificio Velázquez 164, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	36	2.116	(2.122)	-
Engage Inversiones 2014, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	503	36.603	(27.605)	1.374
Renta Apartamentos, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	23.735	-	8.228	177
Renta Gestión Fuencarral, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	25.187	-	(997)	1.079
Sociedades Asociadas							
Apartamentos UMA S.L. (2) (4)	Luchana, 23	Inmobiliaria	50	12.845	15.260	3.218	(481)
Renazca, S.A. (1)	Paseo de la Castellana, 81	Inmobiliaria	45,52	100	-	(2)	(76)

(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.).

(4) Indirecta a través de Colinas Golf Residencial, S.L.

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

Las sociedades asociadas antes citadas se han consolidado siguiendo el método puesta en equivalencia.

GMP, Property SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Diligencia de los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Reunidos los Administradores de GMP Property SOCIMI, S.A., con fecha 23 de octubre 2020, proceden a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020. Los estados financieros intermedios resumidos consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y constan extendidos en 40 folios 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
Presidente/Consejero Delegado

D. Antonio Montoro Alemán
Vicepresidente

D. Ricardo Montoro Alemán
Vicepresidente

D. Fernando Vara Herrero
Consejero

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

**CERTIFICACIÓN DEL
ACTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO EL
23 DE OCTUBRE DE 2020 DE
GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.**

En Madrid, a 23 de octubre 2020, D. Rafael Nebreda Villasante, en su calidad de secretario no consejero del consejo de administración de **GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.** ("en adelante también la Sociedad")

CERTIFICA

Que, según consta en el libro de actas de la Sociedad, el 23 de octubre de 2020, el consejo de administración de la Sociedad adoptó, por escrito y sin sesión, al amparo de lo establecido en el artículo 248.2 de la Ley de Sociedades de Capital, de conformidad con lo previsto en el artículo 100 del Reglamento del Registro Mercantil, los acuerdos que aquí se certifican.

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad se opuso al procedimiento de adopción de los acuerdos por escrito y sin sesión.

En escritos que se adjuntaron al acta de la cual esta es su certificación, todos los miembros del consejo de administración de la Sociedad, esto es; D^a. Madeleine Cosgrave, D. Francisco Luís Montoro Alemán, D. Antonio Montoro Alemán, D. Ricardo Montoro Alemán, D. Fernando Vara Herrero y D. Sebastien Abascal han manifestado su conformidad a la adopción de acuerdos por el consejo de administración por el procedimiento escrito y sin sesión así como su voto escrito favorable respecto de los acuerdos sometidos a su consideración.

Por consiguiente, quedaron formalmente adoptados, por unanimidad, es decir, con el voto favorable expreso de todos y cada uno de los miembros del consejo de administración de la Sociedad, los siguientes acuerdos, que son copia literal extractada del acta original:

ACUERDOS

Primero.- Aprobación del Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Grupo de Sociedades del que la Sociedad es sociedad dominante, a 30 de junio de 2020

Se acuerda, por unanimidad, aprobar el Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Grupo de Sociedades del que la Sociedad es sociedad dominante, a 30 de junio de 2020. (Anexos)

Segundo.- Revisión Limitada del Grupo de Sociedades del que la Sociedad es sociedad dominante, a 30 de junio de 2020

Se acuerda, por unanimidad, remitir el Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Grupo de Sociedades del que la Sociedad es sociedad dominante, a 30 de junio de 2020, que se adjuntan, a los auditores DELOITTE, S.L para la Revisión Limitada de los mismos, por su parte.

Tercero.- Delegación de facultades

Se acuerda, por unanimidad, facultar a todos y cada uno de los miembros del consejo de administración de la Sociedad, así como al secretario no consejero, en los más amplios términos, para que cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, lleve a cabo todos los trámites y actuaciones necesarios, y otorgue cuantos documentos públicos o privados, incluso de subsanación y rectificación en sus términos más amplios, sean necesarios para elevar a público los acuerdos adoptados; y realice cuantas gestiones fueran necesarias para la ejecución y buen fin de los mismos y su inscripción, total o parcial, cuando proceda, en los registros públicos correspondientes.

Y para que conste, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 100.1 de Reglamento del Registro Mercantil, el secretario no consejero redacta la presente acta con el visto bueno del presidente, en Madrid, en la fecha indicada en el encabezamiento.

V.º B.º Presidente del Consejo de Administración

D. FRANCISCO LUIS MONTORO ALEMÁN

Secretario no consejero del Consejo de Administración

D. RAFAEL NEBREA VILLASANTE

(original Firmado)

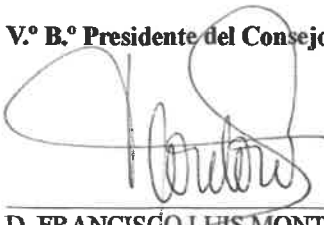
Anexos:

- Balance de Situación y Cuenta de Pérdidas y Ganancias del Grupo de Sociedades del que Gmp Property Socimi, S.A es sociedad dominante, a 30 de junio de 2020.
- Escrito de Dª. Madeleine Cosgrave, D. Francisco Luis Montoro Alemán, D. Antonio Montoro Alemán, D. Ricardo Montoro Alemán, D. Fernando Vara Herrero y D. Sebastian Abascal por el que manifiestan su conformidad a la adopción de acuerdos por el consejo de administración por el procedimiento escrito y sin sesión así como su voto escrito respecto de los acuerdos sometidos a su consideración.

(Consta en el acta la firma del presidente y secretario de la reunión, que lo son del Consejo de Administración.)

Y para que así conste a los efectos legales oportunos, se expide, en la fecha indicada en el encabezamiento, la presente certificación, la cual es firmada por el secretario no consejero del consejo de administración, con el visto bueno del presidente del Consejo de Administración de la Sociedad.

V.º B.º Presidente del Consejo de Administración



D. FRANCISCO LUIS MONTORO ALEMÁN

Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad



D. RAFAEL NEBREA VILLASANTE

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Miles de euros)

ACTIVO	30/06/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE	1.092.900	1.097.447	PATRIMONIO NETO	403.110	342.349
Inmovilizado intangible	47	52	FONDOS PROPIOS-	419.157	351.797
Aplicaciones informáticas	47	52	Capital	9.409	9.409
Inmovilizado material	2.089	2.071	Prima de Emisión	27.852	27.852
Terrenos y construcciones	725	729	Reservas	243.291	247.228
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.364	1.342	Reserva legal	1.882	1.882
Inversiones inmobiliarias	847.806	844.397	Otras reservas	241.409	245.346
Terrenos y construcciones	847.806	844.397	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(216)	(237)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	225.733	234.055	Resultados de ejercicios anteriores	-	(2.153)
Instrumentos de patrimonio	201.187	210.879	Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(2.153)
Créditos concedidos	24.546	23.176	Aportaciones de socios	66.439	66.439
Inversiones financieras a largo plazo	17.225	16.872	Resultado del ejercicio	72.382	23.259
Instrumentos de patrimonio	3	3	Dividendo a cuenta	-	(20.000)
Otros activos financieros	17.222	16.869	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-	(16.047)	(9.448)
			Operaciones de cobertura	(16.047)	(9.448)
				832.935	843.948
ACTIVO CORRIENTE	180.614	114.183	PASIVO NO CORRIENTE		
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	27.072	Provisiones a largo plazo	1.686	1.686
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	18.135	4.473	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	1.686	1.686
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.476	2.686	Deudas a largo plazo	790.938	784.045
Clientes, empresas del grupo y asociadas	-	562	Deudas con entidades de crédito	764.821	764.296
Deudores varios	2	791	Derivados	16.047	9.448
Otros créditos con las Administraciones Públicas	16.656	434	Otros pasivos financieros	10.070	10.301
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto	2.171	1.400	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	40.242	58.148
Otros activos financieros	2.171	1.400	Pasivos por impuesto diferido	69	69
Inversiones financieras a corto plazo	85.009	2.040		37.470	25.333
Valores representativos de deuda	85.000	-	PASIVO CORRIENTE		
Otros activos financieros	9	2.040	Deudas a corto plazo	7.783	6.384
Periodificaciones a corto plazo	4.520	4.629	Deudas con entidades de crédito	415	2.192
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	70.780	74.569	Proveedores de inmovilizado	2.244	2.986
Tesorería	70.780	74.569	Otros pasivos financieros	5.124	1.206
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	29.687	18.949
			Proveedores	12.465	11.886
			Proveedores empresas del Grupo	-	574
			Acreedores varios	-	11
			Remuneraciones pendientes de pago	513	1.119
			Otras deudas con las Administraciones Públicas	16.709	5.359
TOTAL ACTIVO	1.273.515	1.211.630	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.273.515	1.211.630

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE 6 MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2020 Y 2019

(Miles de euros)

	30/06/2020	30/06/2019
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	30.376	33.852
Ventas	29.954	33.697
Prestación de servicios	422	155
Variación de existencias	-	-
Otros ingresos de explotación	4.888	4.186
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	4.888	4.186
Gastos de personal	(2.853)	(2.570)
Sueldos, salarios y asimilados	(2.409)	(2.136)
Cargas sociales	(444)	(434)
Provisiones	-	-
Otros gastos de explotación	(12.434)	(9.061)
Servicios exteriores	(7.512)	(7.754)
Tributos	(1.052)	(1.207)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(48)	(30)
Otros gastos de gestión corriente	(3.821)	(69)
Amortización del inmovilizado	(9.313)	(9.131)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	91.278	(866)
Deterioro y pérdidas	(1.610)	(665)
Resultados por enajenaciones y otros	92.888	(201)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	101.942	16.410
Ingresos financieros	2.363	273
De participaciones en instrumentos de patrimonio	2.171	-
En empresas del grupo y asociadas	2.171	-
De terceros	-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros	192	273
En empresas del grupo y asociadas	191	270
De terceros	1	2
Gastos financieros	(7.429)	(8.085)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(7)	(28)
Por deudas con terceros	(7.421)	(8.057)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	(9.737)	1.093
Deterioros y pérdidas	(9.737)	1.093
RESULTADO FINANCIERO	(14.802)	(6.720)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	87.140	9.691
Impuestos sobre beneficios	(14.757)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	72.382	9.691
RESULTADO DEL EJERCICIO	72.382	9.691