



Madrid, 27 de junio de 2022

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 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:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

La Junta General de Ordinaria Accionistas de la Sociedad, celebrada el 22 de junio de 2022 a las 12:00 horas, en primera convocatoria, con la concurrencia de las acciones representativas del 99,83 por ciento del total en las que se divide el capital social, ha adoptado por unanimidad los siguientes acuerdos:

- Examen y aprobación de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo) de la Sociedad, de la propuesta de aplicación del resultado de 16.077.706,31 euros; en su totalidad a dividendos (de los cuales 15.009.392,34 euros fueron satisfechos a los accionistas a cuenta del ejercicio 2021 el 23 de diciembre de 2021), y de la gestión social referidos al ejercicio 2021.
- Examen y aprobación de las Cuentas Consolidadas del grupo de sociedades del cual la Sociedad es la sociedad dominante, correspondiente al ejercicio 2021.
- Nombramiento de Deloitte, S.L. como auditor de cuentas de la Sociedad y del grupo consolidado del que la Sociedad es sociedad dominante para el ejercicio 2022.
- Retribución de los Administradores para el ejercicio 2021 por un importe total de 2.611.367 euros.
- Distribución de un dividendo de 1.068.313,97€ contra el resultado de 2021 (como dividendo complementario del ya aprobado en diciembre de 2021), y un dividendo por importe de hasta 8.971.927,78€, contra reservas de libre disposición que representan conjuntamente un importe bruto de **0,525€** por acción en circulación (excluyendo autocartera) y un importe neto de **0,4252€** por acción en circulación (excluyendo autocartera), una vez practicada la retención a cuenta del impuesto de **0,099750€** por acción en circulación (excluyendo autocartera).

El pago del dividendo se hará con arreglo al siguiente detalle:

Fecha de devengo ( <i>last trading date</i> )	28 de junio de 2022
<i>Ex-date</i>	29 de junio de 2022
<i>Record date</i>	30 de junio de 2022
Fecha del pago del dividendo	1 de julio de 2022

Se hace constar que la Entidad de pago nombrada por la Sociedad es Renta 4 Banco, S.A. y el pago se hará efectivo a través de los medios que IBERCLEAR pone a disposición de sus entidades participantes.

- Se modifica el artículo 15 de los Estatutos Sociales, a efectos de permitir la celebración y asistencia a las juntas generales de socios de forma telemática.
- Se modifica el artículo 20 de los Estatutos Sociales, a efectos de permitir la celebración y asistencia a Consejos de Administración de forma telemática.
- Delegación de facultades para la formalización y ejecución de todos los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas, para su elevación a público y para su interpretación, subsanación, complemento, desarrollo e inscripción.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

---

D. José Luis García de la Calle  
Director General Corporativo

**Anexo:** Presentación que ha acompañado a la ponencia del Presidente.



JUNTA  
GENERAL DE  
ACCIONISTAS

2022

Auditorio Orense 34 | 22 de junio de 2022

# BIENVENIDA

## D. Francisco Montoro Alemán

Presidente &  
Consejero Delegado

DESCUBRE  
ÁGORA

Terraza Ágora Parque Norte

# CONSTITUCIÓN & QUÓRUM

**D. Rafael  
Nebreda Villasante**

Secretario del Consejo  
de Administración

Zonas comunes Orense 34

# INTRODUCCIÓN

**D. Francisco  
Montoro Alemán**

Presidente &  
Consejero Delegado

Rooftop Arq bórea

**1.**

**EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO EN 2021**

**2.**

**PRE vs. POST-COVID EN Gmp**

**3.**

**INICIATIVAS ESG**



1.

## EVOLUCIÓN DEL NEGOCIO EN 2021

Auditorio Castellana 81

# NEGOCIO PATRIMONIAL | Comercialización

## Actividad comercial

Nuevos contratos firmados	Número	Superficie	Mayores contratos	
	32	15.382 m <sup>2</sup>		
Contratos renovados	Número	Superficie	Tasa de renovación	Release spread
	43	53.450 m <sup>2</sup>	85%	+8,9%

# NEGOCIO PATRIMONIAL | Indicadores de la cartera

## Situación arrendaticia

Tasa de ocupación

**94,0%**

1,2 p.p. por encima del ejercicio pasado

Renta media<sup>1</sup>

**20,7 €/m<sup>2</sup>**

Un incremento del +2,4% con respecto al ejercicio pasado

Vencimiento medio<sup>2</sup>

**4,1 años**

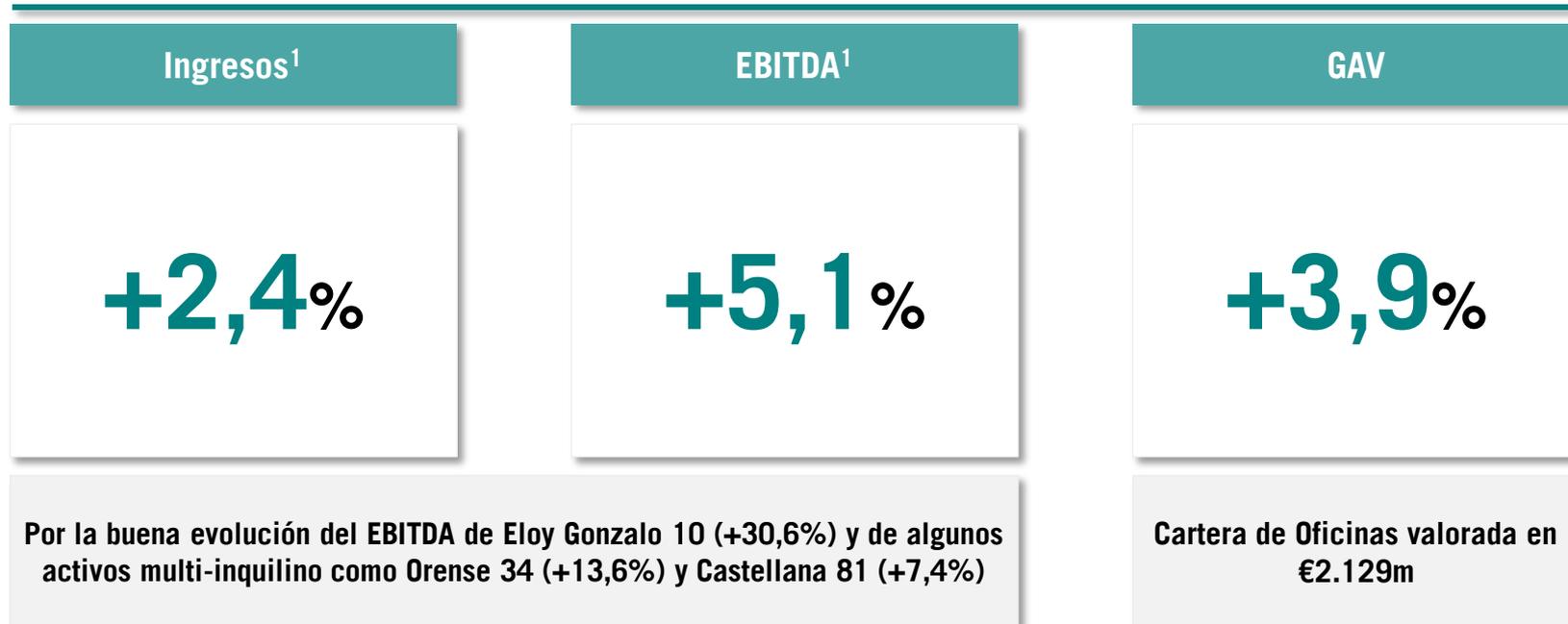
Sólo el 12% de los contratos vence durante 2022

<sup>1</sup> En base a la superficie contratada de oficinas a fin de año, y comparada con la contratada al final del año anterior

<sup>2</sup> WAULT en base a las fechas de vencimiento de los contratos

# NEGOCIO PATRIMONIAL | Financiero

## Evolución financiera 2021A vs. 2020A *like-for-like*

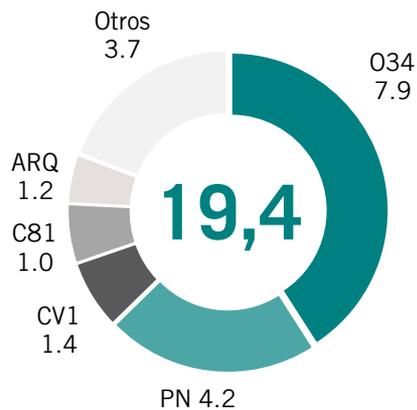


<sup>1</sup> Se excluyen los activos vendidos (Castellana Norte que todavía generó ingresos en 2020A) y los nuevos activos (Arqbórea)

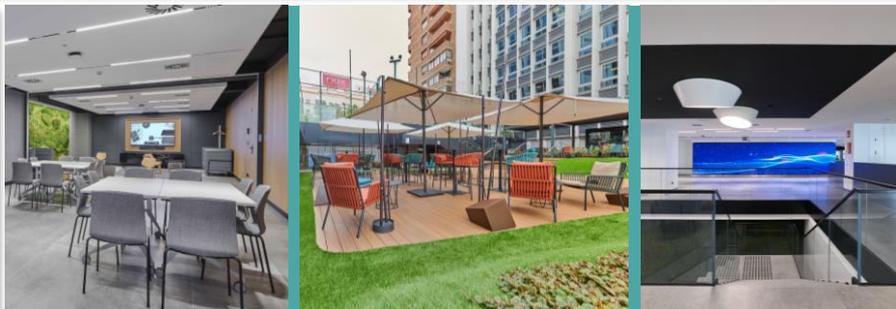
# NEGOCIO PATRIMONIAL | Inversiones

## Actividad inversora

### Capex 2021A (€m)



Orense 34



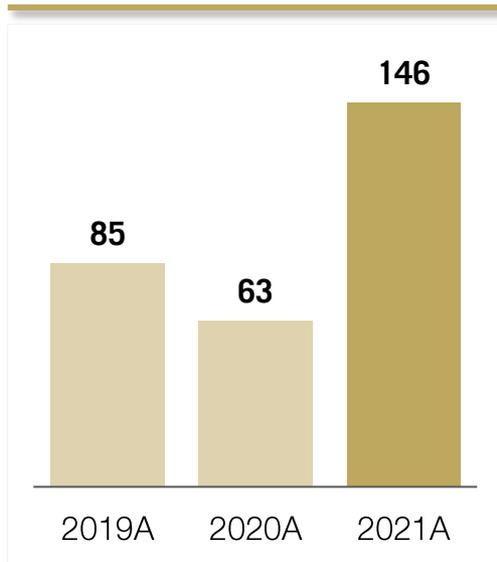
€7,9m

Parque Norte

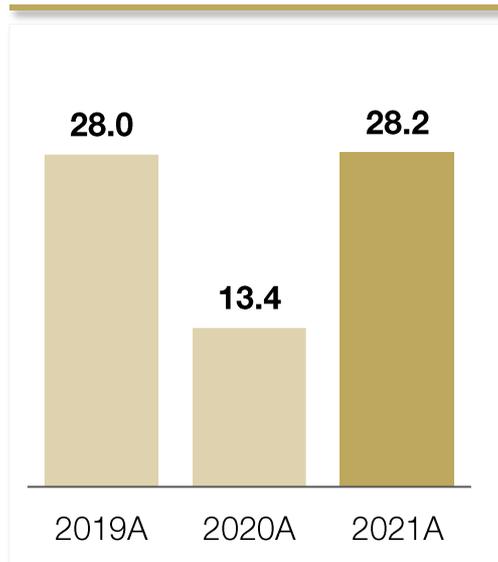


€4,2m

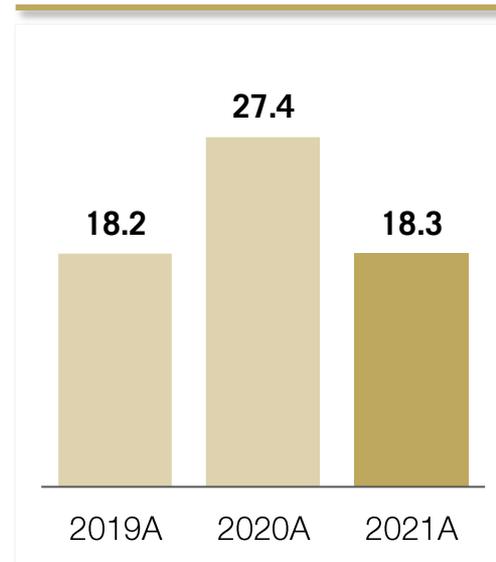
Uds. vendidas<sup>1</sup>



Ingresos comerciales (€m)



Facturación contable<sup>2</sup> (€m)



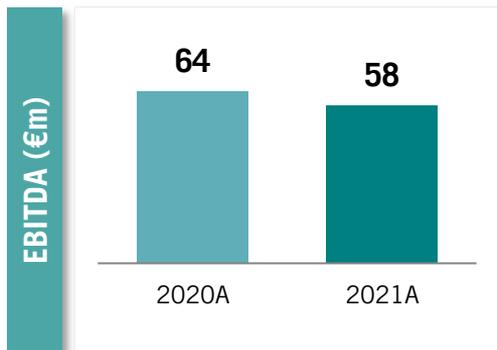
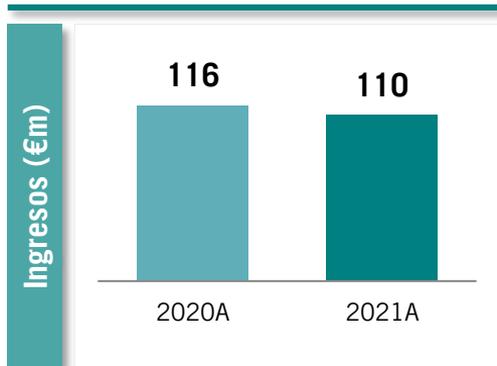
**En 2021 la actividad comercial ha recuperado los niveles pre-COVID**

<sup>1</sup> Incluye las unidades de apartamentos y villas vendidas por todos los promotores de Las Colinas

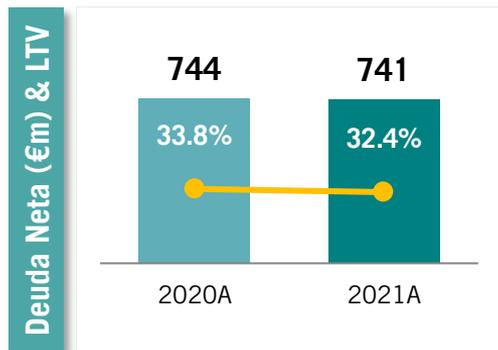
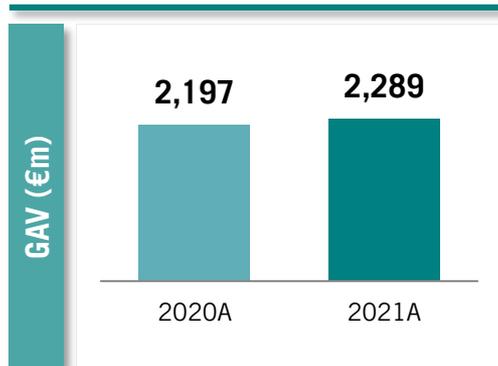
<sup>2</sup> Incluye la facturación de negocios recurrentes (golf, restaurantes, etc.), la promoción inmobiliaria y el 50% de la facturación de la JV de promoción (UMA)

## CORPORATIVO | Magnitudes consolidadas

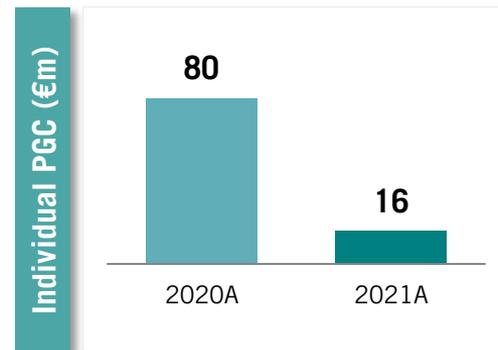
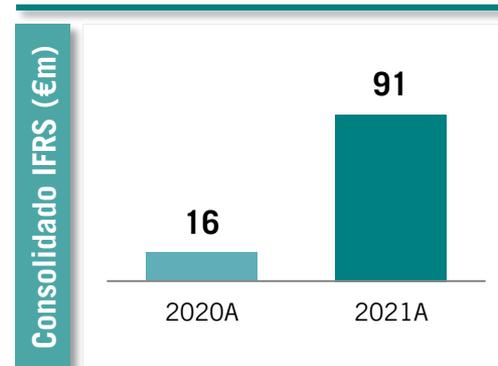
## Cuenta de resultados



## Balance de situación



## Resultado Neto



# CORPORATIVO | Financiación

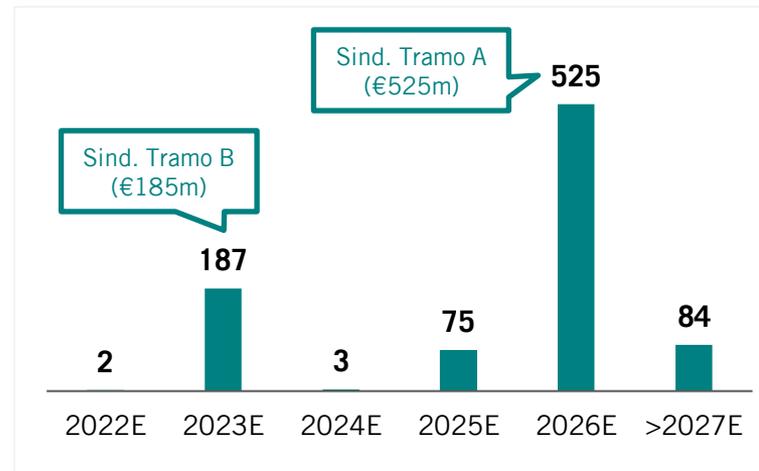
## Situación de la deuda a 31.12.2021

### Principales parámetros

Deuda bruta	€876m	Coste medio	1,52%
Tesorería	€135m		
Deuda neta	€741m		
LTV	32,4%	ICR	4,38x

El 99% de la deuda es a tipo fijo o cubierta  
 El 70% de la deuda tiene certificación verde  
 El 91% de la deuda es *bullet*

### Vencimientos (€m)



El vencimiento medio es de 4,2 años y no hay compromisos relevantes de repago hasta 2023

# CORPORATIVO | Retorno al Accionista

## Remuneración en 2021

**2,3%**  
de rentabilidad por  
dividendo

Dividendo 2021: €1,31/acción<sup>1</sup>  
Precio acción 21.06.2022: €56,50

## Evolución del valor en 2021

**+5,0%**  
de incremento del  
EPRA NRV

EPRA NRV 31.12.2020: €1.543m  
EPRA NRV 31.12.2021: €1.620m

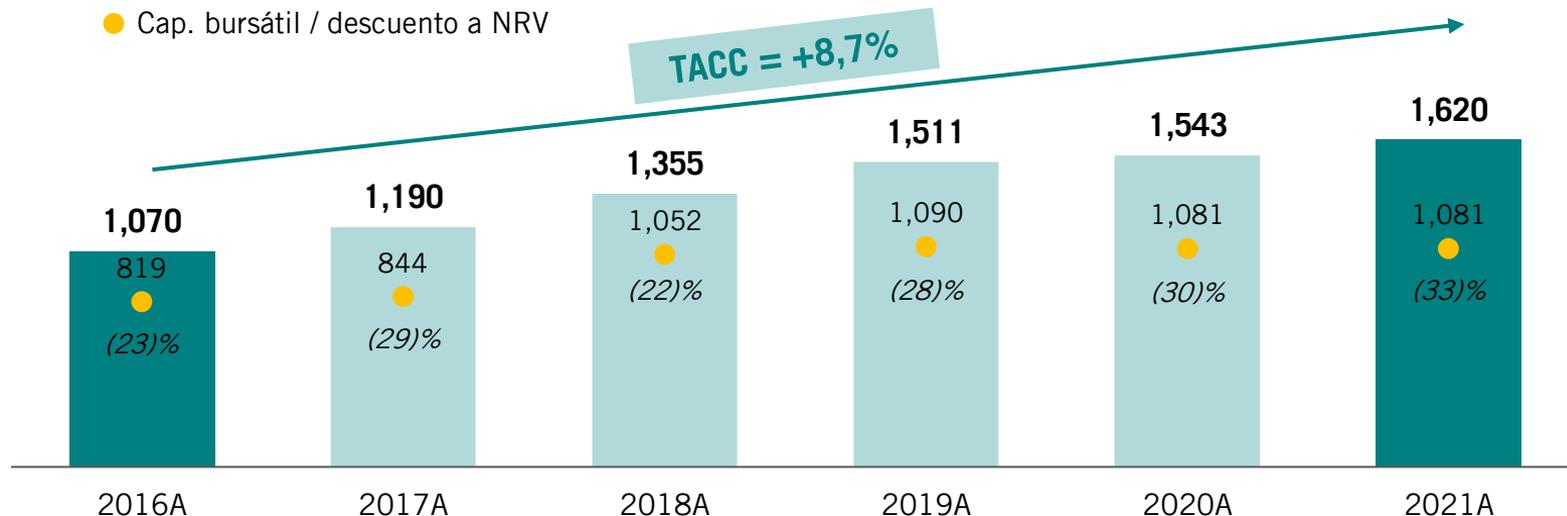
**Adicionalmente, la acción de Gmp (€56,50/acción), cotiza a un descuento sobre el EPRA NRV a 31.12.2021 (€84,71/acción) del (33,3)%**

<sup>1</sup> Incluye un pago de €0,7850/acción en diciembre 2021 y un pago adicional de €0,5250/acción en julio de 2022 que se somete a aprobación en el día de hoy

## CORPORATIVO | Retorno al Accionista

Evolución del valor desde 2016 (EPRA NRV<sup>1</sup>)

● Cap. bursátil / descuento a NRV

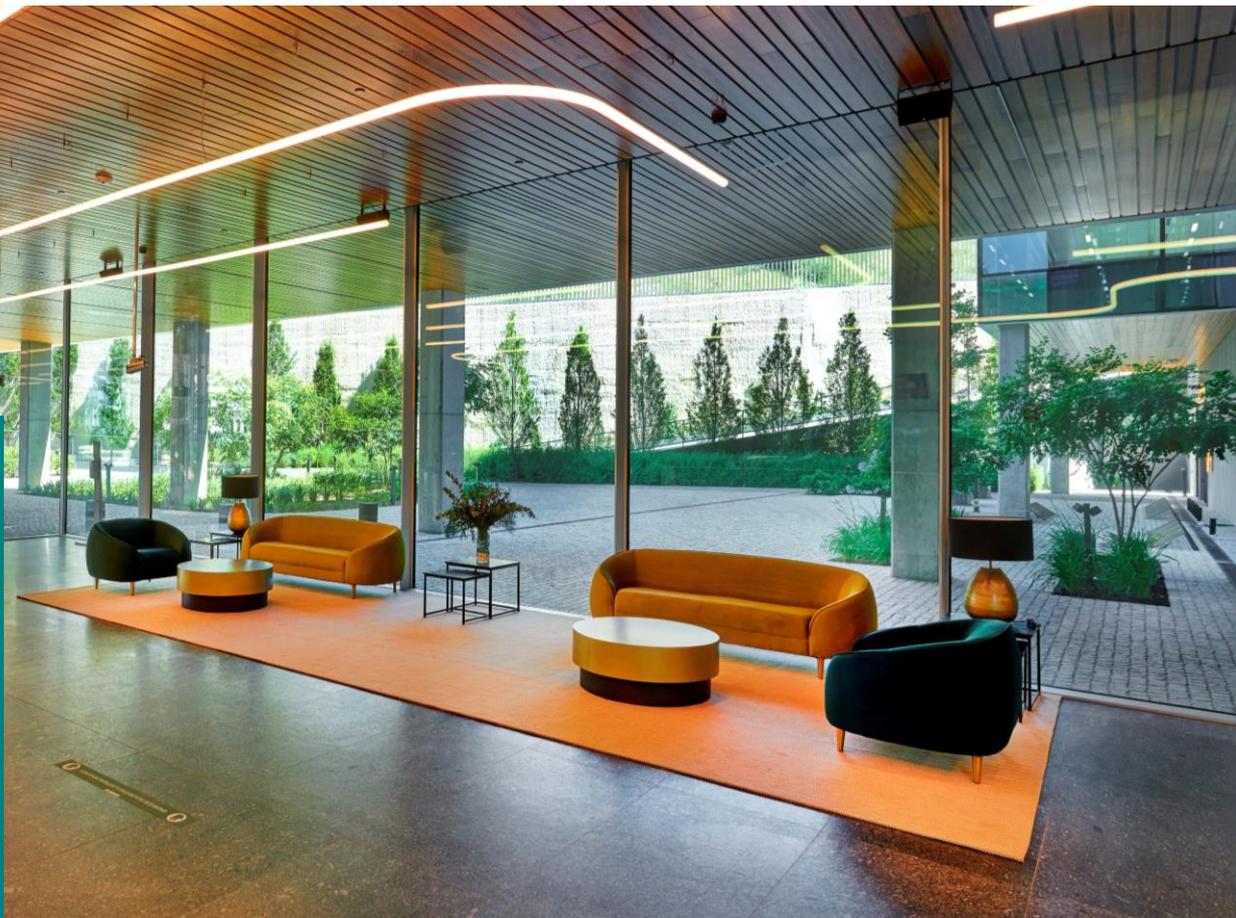


**El EPRA NRV ha experimentado un crecimiento sostenido desde 2016**

<sup>1</sup> 2016 a 2020: EPRA NAV; 2021: EPRA NRV

2.

## PRE vs. POST- COVID EN Gmp



Recepción Arqbórea

# ¿Cómo hemos cambiado desde el COVID?



1 OPERACIONES



2 CALIDAD DEL PORTFOLIO



3 ESTRATEGIA



4 VALOR



5 NEGOCIO RESIDENCIAL



## 1 OPERACIONES

Concepto	Parámetro	2019A	2021PF <sup>1</sup>	
<b>TAMAÑO</b>	Superficie bruta alquilable ('000 m <sup>2</sup> )	330	288	<i>Menor tamaño</i>
<b>UBICACIONES</b>	Porcentaje del GAV de oficinas dentro de la M-30	77%	83%	<i>Mejores ubicaciones</i>
<b>NIVEL DE RENTAS</b>	Renta media anual (€/m <sup>2</sup> /mes de oficinas)	18,4	21,0	<i>Mayores rentas</i>
<b>OCUPACIÓN</b>	Tasa de ocupación a cierre de año	97,1%	94,4%	<i>Se mantiene alta ocupación</i>

**A pesar de la incertidumbre generada por el COVID-19, hemos conseguido mantener unas tasas de ocupación elevadas, al tiempo que hemos logrado incrementar las rentas**

<sup>1</sup> Excluye Condesa de Venadito 1 (vendido en mar-22) e incluye Méndez Álvaro 56 (adquirido en feb-22)

## 2 CALIDAD DEL PORTFOLIO DE ACTIVOS | Reciclaje del capital

Desinversiones recientes

2022

Condesa de Venadito 1  
20.287 m<sup>2</sup>

€80m



2020

Castellana Norte  
44.069 m<sup>2</sup>

€127m



2019

Llano Castellano  
y Barajas 1  
52.475 m<sup>2</sup>

€66m



Adquisiciones recientes

2022

Méndez Álvaro 56  
7.447 m<sup>2</sup>

€34m



2021

Parcela  
Sanchinarro  
10.475 m<sup>2</sup>

€11m



2020

Parcela  
Méndez Álvaro  
19.564 m<sup>2</sup>

€36m



A lo largo de los últimos años hemos rotado activos maduros e invertido en suelos para crecer la plataforma, apostando por nuevas áreas

# 2 CALIDAD DEL PORTFOLIO DE ACTIVOS | ARQBÓREA

## Antes y Después



## Actividad comercial

Bristol Myers Squibb	Nov-20	6.053 m <sup>2</sup>
vinzeo	Dec-20	2.224 m <sup>2</sup>
ŠKODA	Jul-21	657 m <sup>2</sup>
AMERICAN TOWER®	Oct-21	803 m <sup>2</sup>
bp	Dec-21	2.224 m <sup>2</sup>
NORTHLAND POWER	Jun-22	492 m <sup>2</sup>
PlayStation®	Jun-22	1,080 m <sup>2</sup>

## Premios y certificaciones



Mejor edificio de obra nueva 2020 en los Premios AEO



PREMIOS ASPRIMA-SIMA 2021  
Mención Especial en la categoría de Mejor Actuación Inmobiliaria No Residencial



SmartScore PLATINUM



WiredScore PLATINUM

A pesar de los conocidos problemas globales relacionados con la construcción y las cadenas de suministro, Arqbórea se terminó en tiempo, su comercialización está siendo un éxito (86% de ocupación a jun-22) y ha obtenido gran reconocimiento

## 2 CALIDAD DEL PORTFOLIO DE CLIENTES

### Concentración de cliente (top-5 clientes por renta)

2016A

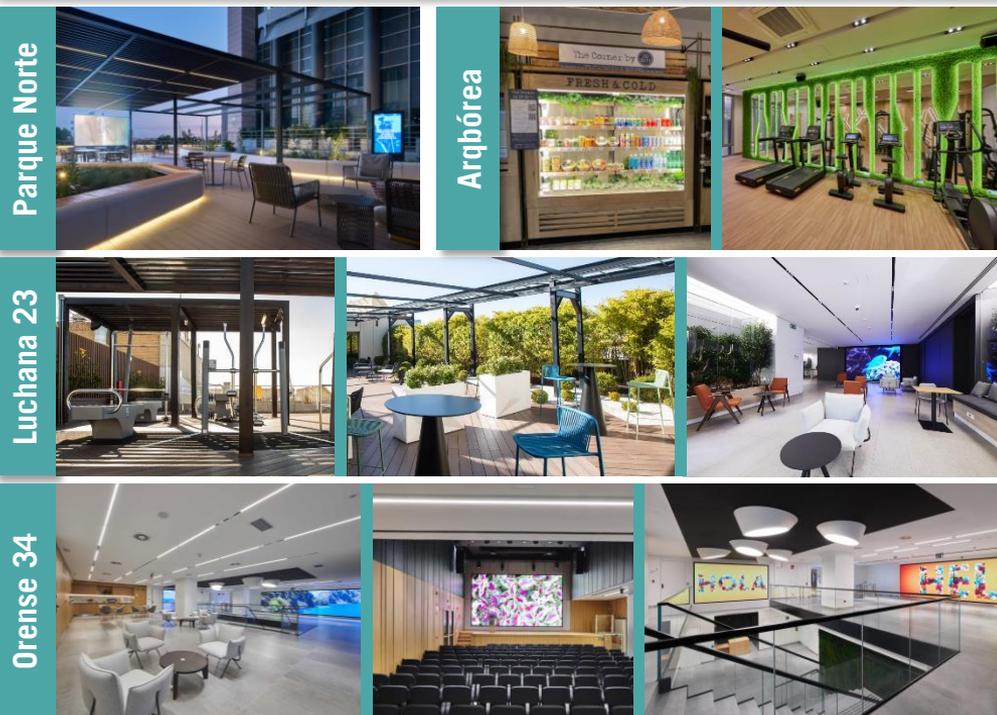


2021A



A lo largo de los últimos años se ha diversificado la cartera de clientes y, adicionalmente, ha aumentado el peso de la Administración Pública

## Nuevas áreas para una experiencia completa



## Construyendo “Comunidad Gmp”



>4,000 descargas!

- ✓ Invitaciones a visitas
- ✓ Carga de vehículos eléctricos
- ✓ Plazas de aparcamiento
- ✓ *Smart-lockers* para entregas
- ✓ Entregas Honest Greens
- ✓ Eventos virtuales y presenciales
- ✓ Actividades deportivas virtuales
- ✓ Descuentos y promociones exclusivas

### Bienvenido a Gmp Smart.

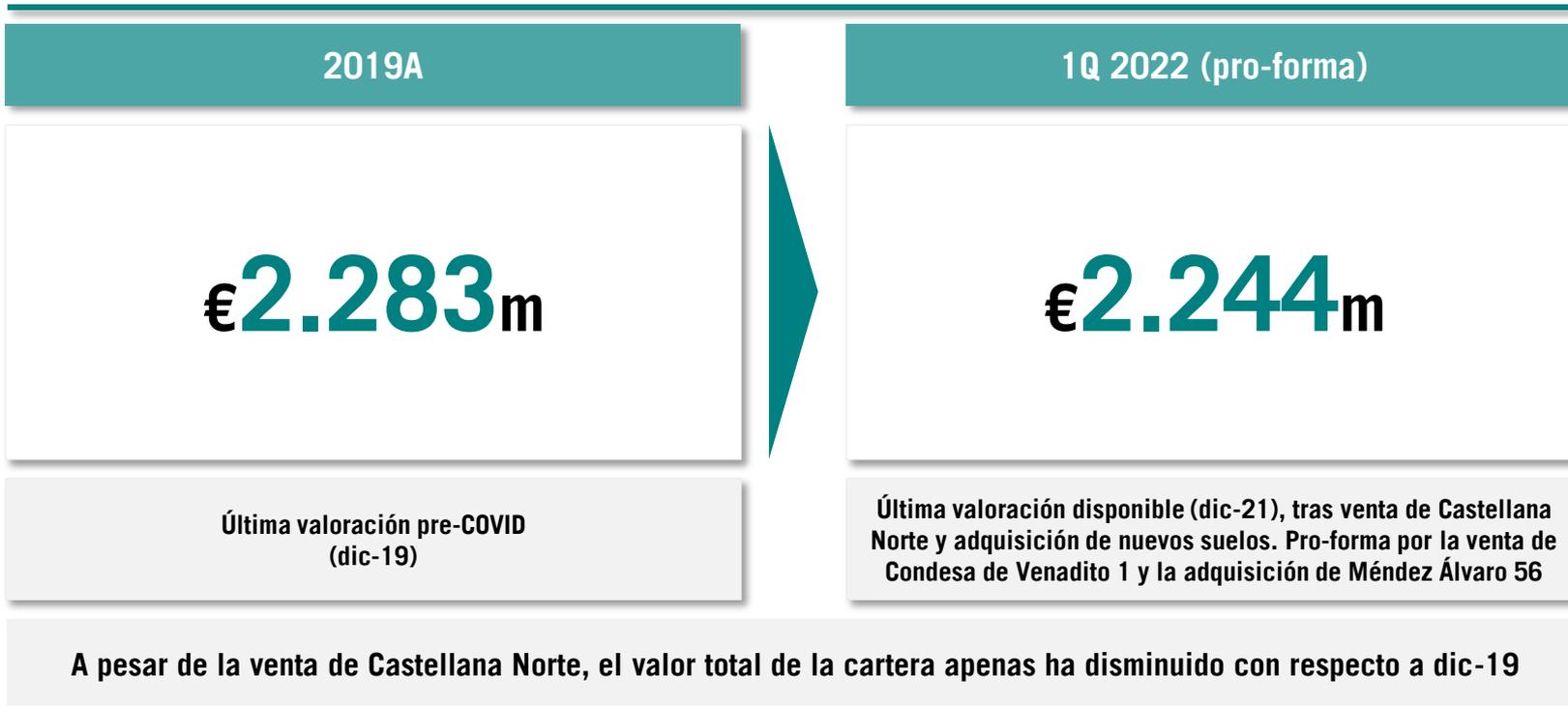
### #AppGradeYourDay

Gmp Smart  
GET IT ON Google play Available on the AppStore

Un ecosistema digital para facilitar la vida a los usuarios. Premiado por la AEO

# 4 VALOR

## Evolución del GAV total



## Consideraciones



**MERCADO:** Post confinamientos, interés creciente por la oferta inmobiliaria de Las Colinas



**MASA CRÍTICA:** consolidación como destino de referencia para el comprador extranjero



**ESTRATEGIA INMOBILIARIA:** apuesta por la promoción propia para controlar la recta final del desarrollo



**SERVICIOS:** incremento de la oferta, para satisfacer al creciente número de usuarios

## Promociones JV



## Promociones propias



**El interés por la oferta inmobiliaria de Las Colinas ha aumentado de forma considerable. Cada vez queda menos producto. Es el momento de recuperar un rol activo en las últimas fases del desarrollo**

3.

## INICIATIVAS ESG



Paneles fotovoltaicos Arqbórea

# ESG | Compromiso Medioambiental

## Principales actuaciones

**1**

**Plan de Neutralidad de Carbono 2030**

- Reducción mínima del 69% en la intensidad de emisiones de **alcances 1 y 2** en 2030 respecto a 2017 y neutralizar parcialmente las de alcance 3
- **55 iniciativas** con una inversión total asociada de c.€17m en 2022–2026

**2**

**Compensación de la Huella de Carbono**

- Neutros en emisiones de gases de efecto invernadero de **alcance 2** desde may-19
- Neutralidad de carbono de **alcance 1 y 2** en 2021, compensando todas las emisiones de control directo del ejercicio 2020
- Ultimando la compensación de las de 2021

**3**

**Marco de Financiación Sostenible**

- Foco en proyectos que respalden la transición a una **economía baja en carbono**
- El 70% de la deuda dispuesta tiene certificación verde

## Certificaciones LEED



<b>2015</b>	▪ Oficina Gmp – Platino
<b>2016</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Luchan 23 – Oro<sup>1</sup></li> <li>▪ Génova 27 – Oro<sup>1</sup></li> <li>▪ Orense 34 – Oro<sup>1</sup></li> <li>▪ Hermosilla 3 – Platino<sup>1</sup></li> <li>▪ Parque Norte – Oro<sup>1</sup></li> <li>▪ Eloy Gonzalo 10 – Oro</li> </ul>
<b>2017</b>	▪ Castellana 81 – Platino
<b>2018</b>	▪ Oxseo – Platino
<b>2019</b>	▪ Castellana 77 – Platino
<b>2021</b>	▪ Arqbórea – Platino
<b>2022</b>	▪ Titán 4 – Oro



<sup>1</sup> Renovadas en dic-21 según la nueva versión LEED v4.1

### Alimentos por la Inclusión



### Centro de neurorrehabilitación



### Becas atención temprana



### Huertos inclusivos



### La Palma & Ucrania



### RENAZCA



## Reuniones celebradas en 2021

	Consejo de <b>ADMINISTRACIÓN</b>	▶	<b>4</b> reuniones
	Comité de <b>NOMBRAMIENTOS &amp; RETRIBUCIONES</b>	▶	<b>2</b> reuniones
	Comité de <b>AUDITORÍA, CUMPLIMIENTO &amp; SOSTENIBILIDAD</b>	▶	<b>2</b> reuniones

En septiembre de 2021 se nombró un nuevo Consejero Independiente

# ORDEN DEL DÍA

**D. Francisco  
Montoro Alemán**

Presidente &  
Consejero Delegado

**D. Rafael  
Nebreda Villasante**

Secretario del Consejo  
de Administración

Jardín Parque Norte

# ORDEN DEL DÍA

- 1** EXAMEN Y APROBACIÓN DE LAS **CUENTAS ANUALES** (BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS Y MEMORIA), **ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO Y ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO** DE GMP PROPERTY SOCIMI, S.A., DE LA **PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS** Y DE LA **GESTIÓN SOCIAL** REFERIDOS AL EJERCICIO 2021
- 2** EXAMEN Y APROBACIÓN DE LAS **CUENTAS CONSOLIDADAS** DEL GRUPO DE SOCIEDADES DEL CUAL GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. ES LA SOCIEDAD DOMINANTE, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021
- 3** NOMBRAMIENTO DE **AUDITOR DE CUENTAS** DE GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y DEL GRUPO CONSOLIDADO DEL QUE GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. ES SOCIEDAD DOMINANTE PARA EL EJERCICIO 2022
- 4** RETRIBUCIÓN DE **ADMINISTRADORES** DEL EJERCICIO **2022**
- 5** DISTRIBUCIÓN DE **DIVIDENDOS**
- 6** MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 15 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES. A EFECTOS DE PERMITIR LA CELEBRACIÓN Y ASISTENCIA A LAS JUNTAS GENERALES DE SOCIOS DE FORMA TELEMÁTICA
- 7** MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 20 DE LOS ESTATUTOS SOCIALES. A EFECTOS DE PERMITIR LA CELEBRACIÓN Y ASISTENCIA A LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN DE FORMA TELEMÁTICA
- 8** **DELEGACIÓN** DE FACULTADES
- 9** **RUEGOS Y PREGUNTAS**
- 10** LECTURA Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DEL **ACTA**



## EXAMEN Y APROBACIÓN DE:

- LAS **CUENTAS ANUALES** (BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS Y MEMORIA)
- EL **ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO** Y EL **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO** DE GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.
- DE LA **PROPUESTA DE APLICACIÓN DE RESULTADOS**
- DE LA **GESTIÓN SOCIAL** REFERIDOS AL EJERCICIO 2021



EXAMEN Y APROBACIÓN DE LAS **CUENTAS CONSOLIDADAS** DEL GRUPO DE SOCIEDADES DEL CUAL GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. ES LA SOCIEDAD DOMINANTE, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021



NOMBRAMIENTO DE **AUDITOR DE CUENTAS** DE GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y DEL GRUPO CONSOLIDADO DEL QUE GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. ES SOCIEDAD DOMINANTE PARA EL EJERCICIO 2022



## RETRIBUCIÓN DE **ADMINISTRADORES** DEL EJERCICIO **2022**



## DISTRIBUCIÓN DE **DIVIDENDOS**



MODIFICACIÓN DEL **ARTÍCULO 15** DE LOS ESTATUTOS SOCIALES. A EFECTOS DE PERMITIR LA CELEBRACIÓN Y ASISTENCIA A LAS JUNTAS GENERALES DE SOCIOS DE FORMA TELEMÁTICA



MODIFICACIÓN DEL **ARTÍCULO 20** DE LOS ESTATUTOS SOCIALES. A EFECTOS DE PERMITIR LA CELEBRACIÓN Y ASISTENCIA A LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN DE FORMA TELEMÁTICA



## DELEGACIÓN DE FACULTADES



## RUEGOS Y PREGUNTAS



LECTURA Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DEL **ACTA**

A woman in a light-colored dress stands with her arms raised in a large, white, geometric architectural opening of a modern building. The building features a glass facade and a prominent white lattice structure. The scene is set outdoors during the day.

# GRACIAS POR SU ASISTENCIA