



Madrid, a 26 de octubre 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 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 2022.
- Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Balance Individual Intermedio del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual Intermedia del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.

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 2022 elaborados conforme a
las Normas Internaciones de Información
Financiera (NIIF) 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 2022, 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 2022 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 2021. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los Administradores 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, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio de 2022, del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE, S.L

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a horizontal line that loops back under the initial.

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

25 de octubre de 2022

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 2022 elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea junto con el Informe de Revisión Limitada



GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2022
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	30-06-2022	31-12-2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30-06-2022	31-12-2021
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible		2.347.336	2.201.519	FONDOS PROPIOS:	Nota 11	1.596.392	1.494.383
Inmovilizado material	Nota 5	220	228	Capital		1.557.965	1.497.954
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	34.830	34.168	Prima de emisión		9.409	9.409
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	Nota 7.3	2.207.239	2.122.967	Reservas de la sociedad dominante-		27.852	27.852
Activos financieros no corrientes-	Nota 7.1	17.215	19.101	Legal y estatutarias		1.252.636	1.200.813
Instrumentos de patrimonio		87.584	24.807	Otras reservas		1.892	1.892
Créditos a terceros		3	3	Acciones y participaciones en patrimonio propias		1.250.754	1.198.731
Derivados	Nota 8	24.000	-	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(227)	(227)
Otros activos financieros		38.427	-	Reservas en sociedades puesta en equivalencia		118.478	104.421
Activos por impuesto diferido	Nota 1	25.154	24.804	Reservas de revalorización		630	1.069
		248	248	Otras aportaciones de socios	Notas 5 y 11.4	12.147	12.147
				Pérdidas y ganancias atribuidas a la Sociedad Dominante		66.439	66.439
				Dividendos a cuenta		70.579	91.240
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR:	Notas 7.2, 8 y 11.7	36.427	(15.009)
				Operaciones de cobertura		38.427	(3.577)
							(3.571)
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta			250.298	Provisiones no corrientes		928.932	916.500
Existencias	Nota 9		79.100	Deudas financieras no corrientes-	Nota 12.1	866	866
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	Nota 10	18.219	22.650	Deudas con entidades de crédito		875.175	862.743
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		8.880	7.250	Derivados		861.486	846.772
Deudores varios		4.700	4.165	Otros pasivos financieros	Nota 8	-	3.571
Personal		183	180	Pasivos por impuesto diferido	Nota 1	13.689	12.400
Otros créditos a las Administraciones Públicas		1	2			52.891	52.891
Activos financieros corrientes-		3.996	2.903	PASIVO CORRIENTE:			
Valores representativos de deuda	Nota 7.1	533	50.517	Deudas financieras corrientes-			
Otros activos financieros		500	50.500	Deudas con entidades de crédito		16.272	40.934
Periodificaciones a corto plazo		33	17	Proveedores de Inmovilizado	Nota 12.1	3.185	8.164
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 7.1	6.995	6.688	Proveedores comerciales y otras cuentas a pagar-	Nota 13	2.977	5.926
		190.596	84.093	Anticipos de clientes	Nota 12.1	10.110	68
				Periodificaciones a corto plazo	Nota 13	30.594	32.255
TOTAL ACTIVO		2.572.550	2.451.817	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota 10	2.572.550	2.451.817

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 a 30 de junio de 2022.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2022
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	30-06-2022	30-06-2021
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 14.1	53.738	38.747
Ventas		53.738	38.747
Variación de existencias de terrenos, promociones en curso y edificios terminados	Nota 10	(4.431)	1.089
Trabajos realizados por la empresa para su activo		45	45
Aprovisionamientos		(2.357)	(1.896)
Otros ingresos de explotación-	Nota 14.3	7.296	6.350
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		7.296	6.350
Gastos de personal-	Nota 14.2	(4.879)	(4.367)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.997)	(3.490)
Cargas sociales		(882)	(877)
Otros gastos de explotación-	Nota 14.4	(16.574)	(14.238)
Servicios exteriores		(13.780)	(11.470)
Tributos		(1.404)	(1.977)
Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-	10
Otros gastos de gestión corriente		(1.390)	(801)
Amortización del inmovilizado		(754)	(753)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 5	1.384	1.152
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		33.468	26.129
Ingresos financieros-	Nota 14.5	78	360
De valores negociables y otros instrumentos financieros		78	360
Gastos financieros-	Nota 14.5	(10.834)	(10.388)
Por deudas con terceros		(10.834)	(10.388)
Variación del valor razonable-		48.450	17.987
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 6	48.450	17.987
Diferencias de cambio		-	(1)
RESULTADO FINANCIERO		37.694	7.958
Resultado de entidades consolidadas por el método de puesta en equivalencia	Nota 7.3	673	(227)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		71.835	33.860
Impuesto sobre Beneficios		(1.256)	(386)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		70.579	33.474
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		70.579	33.474
Beneficio por acción (€/acción):	Nota 11.8		
Básico		3,69	1,75
Diluido		3,69	1,75

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 a 30 de junio de 2022.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADOS A 30 DE JUNIO DE 2022
(Miles de Euros)

	30-06-2022	30-06-2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	70.579	33.474
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	39.253	3.431
Por revalorización de inmovilizado material (Notas 5 y 11.4)	18	384
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	39.271	3.815
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 14.5)	2.745	2.207
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2.745	2.207
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	112.595	39.496

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 a 30 de junio de 2022.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2022
(Miles de euros)

	Capital	Prima de Escisión	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	Alustes por Cambios de Valor	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	9.409	27.852	1.213.090	(216)	100.684	1.510	11.439	65.439	(25.048)	15.876	(17.672)	1.403.262
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	708	-	-	91.240	14.101	106.049
Distribución de resultado 2020	-	-	(12.569)	-	3.737	(541)	-	-	25.048	(15.675)	-	-
Otras operaciones del patrimonio neto:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos (Nota 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	(15.009)	-	-	(15.009)
Compra de acciones propias (Nota 11)	-	-	-	(11)	-	-	-	-	-	-	-	(11)
Otros movimientos	-	-	92	-	-	-	-	-	-	-	-	92
Saldo al 31 de diciembre de 2021	9.409	27.852	1.200.613	(227)	104.421	1.069	12.147	66.439	(15.009)	91.240	(3.571)	1.494.383
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70.579	41.998	112.577
Distribución de resultado 2021	-	-	62.063	-	14.057	93	18	-	15.009	(91.240)	-	-
Otras operaciones del patrimonio neto:	-	-	(10.040)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos (Nota 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.040)
Venta de acciones propias (Nota 11)	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	4
Otros movimientos	-	-	-	-	-	(532)	-	-	-	-	-	(532)
Saldo al 30 de junio de 2022	9.409	27.852	1.252.636	(223)	118.478	630	12.165	66.439	-	70.679	38.427	1.596.392

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 a 30 de junio de 2022.

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 2022
(Miles de euros)

	30-06-2022	30-06-2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:	27.891	13.347
Resultado del ejercicio antes de impuestos	71.835	33.860
Ajustes al resultado-	(38.962)	(6.954)
Amortización del inmovilizado	754	753
Correcciones valorativas por operaciones comerciales	-	(10)
Correcciones valorativas por deterioro del inmovilizado material - Variación provisiones	(1.384)	-
Correcciones valorativas por deterioro de existencias	35	34
Ingresos financieros	(78)	(360)
Gastos financieros	10.834	10.388
Diferencias de cambio	-	1
Resultado por variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias	(48.450)	(17.987)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	(673)	227
Cambios en el capital corriente-	2.593	(3.974)
Existencias	4.431	(780)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(1.630)	6.109
Acreedores y otras cuentas a pagar	(2.155)	(10.613)
Otros activos y pasivos no corrientes	1.947	1.310
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-	(7.575)	(9.585)
Pagos de intereses	(6.928)	(6.955)
Cobros de intereses	78	360
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(725)	(254)
Otros cobros pagos	-	(2.736)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	79.665	9.645
Pagos por inversiones-	(27.973)	(20.353)
Inmovilizado intangible	(24)	(41)
Inmovilizado material	(135)	(554)
Inversiones inmobiliarias	(6.735)	(19.758)
Otros activos financieros	-	-
Otras adquisiciones de activos	(21.079)	-
Cobros por desinversiones-	107.638	29.998
Inversiones inmobiliarias	55.100	-
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	2.554	-
Otros activos financieros	49.984	29.998
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:	(1.053)	(1.405)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-	(1.053)	(1.405)
b) Devolución y amortización de-	(1.053)	(1.405)
Deudas con entidades de crédito	(1.057)	(1.401)
Venta de instrumentos de patrimonio de la Sociedad dominante	4	(4)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	(1)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	106.503	21.586
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	84.093	57.412
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	190.596	78.998

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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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 2022

1. Naturaleza y actividad del Grupo

a) Actividad 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 de esta para pasar a denominarse GMP Property SOCIMI, S.A., dicho acuerdo fue inscrito en el registro mercantil el 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.

Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 esta 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 procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

1. Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
2. Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
3. 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.

Adicionalmente, con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, el Grupo estará sometido a un gravamen especial del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que éstos no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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

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

Tal y como se indica en la Nota 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 2022 el Grupo registra en el epígrafe "Activos por impuesto diferido" del estado de situación financiera resumido 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 (992 miles de euros), al tipo impositivo vigente en el año en el que se pudiera producir su recuperación, por importe de 248 miles de euros.

Asimismo, a 30 de junio de 2022, el Grupo registra en el epígrafe "Pasivos por impuesto diferido" el efecto fiscal de las plusvalías latentes existentes en el valor de los inmuebles al régimen hasta la incorporación SOCIMI por parte de las sociedades del Grupo, el cual asciende a un importe de 52.891 miles de euros.

Con fecha 30 de junio de 2022, el Socio Único de la sociedad Engage Inversiones 2014, S.L.U., ha repartido dividendos por importe de 2.713 miles de euros con cargo a resultados del ejercicio 2021. Con fecha 6 de julio de 2022 ha sido pagado.

Con fecha 30 de junio de 2022, el Socio Único de la sociedad Inmoaccess, S.L.U., ha repartido dividendos por importe de 96 miles de euros con cargo a resultados del ejercicio 2021. Con fecha 5 de julio de 2022 ha sido pagado.

Con fecha 30 de junio de 2022, el Socio Único de la sociedad Renta Apartamentos, S.L.U., ha repartido dividendos por importe de 156 miles de euros con cargo a resultados del ejercicio 2021. Con fecha 5 de julio de 2022 ha sido pagado.

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 22 de junio de 2022, se acordó la distribución de un dividendo complementario con cargo al resultado del ejercicio 2021 por importe de 1.068 miles de euros, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 1 de julio de 2022. Asimismo, se acordó la distribución adicional de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición de 8.972 miles de euros, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 1 de julio de 2022.

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrada el 10 de diciembre de 2021, se acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 15.009 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 23 de diciembre de 2021.

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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo es el establecido en:

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

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 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 2021, así como 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 2021.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de GMP Property SOCIMI, S.A. del ejercicio 2021, fueron formuladas por sus Administradores, y se aprobaron en la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2022.

Las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2021, formuladas por sus Administradores correspondientes, se aprobaron por el socio o accionista único con fecha 30 de junio de 2022.

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 han sido aprobados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 25 de octubre de 2022, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

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 2021. 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 2021.

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se han aplicado las políticas contables, estimaciones y criterios que son consistentes con los utilizados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 anteriormente mencionadas y que son descritos en la Nota 4.2 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

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 2021, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2022 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 2022 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 2022.

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 2022 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 2021 y 31 de diciembre de 2021 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 2022

Durante el primer semestre de 2022 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:
Modificación a la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en la cuenta de resultados.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos – Coste de cumplir el contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 de enero de 2022
Mejoras a las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a las NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022

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 2022

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2022, 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:
Modificación a la NIC 1 Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023 (1)
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contables	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023 (1)
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Reemplaza a NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023 (1)
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clarificación respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023 (2)
Modificaciones a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023 (2)
Modificaciones a la NIIF 17 Contratos de Seguros – Aplicación inicial a la NIIF17 y NIIF 9. Información comparativa	Modificación de los requisitos de transacción de la NIIF 17 para la aseguradora que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 de enero de 2023 (2)

(1) Ya aprobadas para su uso en la Unión Europea

(2) Pendiente de adoptar por la Unión Europea

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 relativa al 30 de junio de 2021 se presenta a efectos comparativos con la información correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 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 2021 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 2022 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 2022.
2. El valor mercado 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. La gestión de riesgo financiero y, en especial, el riesgo de liquidez y cumplimiento del régimen SOCIMI.
9. La definición de transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 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 2022 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la normativa actual, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados resumida consolidada.

2.6 Activos y pasivos contingentes

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 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 2022 adjuntos, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021. Adicionalmente, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2021.

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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

2.9 Estados de flujos de efectivo resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo con el 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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

2.11 Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19 y del conflicto bélico en Ucrania

La evolución positiva durante el primer semestre del ejercicio 2022 de la crisis sanitaria provocada por el Covid-19 ha permitido al Grupo finalizar las medidas comerciales que puso en marcha en los ejercicios 2020 y 2021. En este sentido, en el primer semestre del ejercicio no se han realizado medidas comerciales específicas por el impacto del Covid-19 para los inquilinos de los activos, si bien el Grupo sigue de cerca los distintos riesgos que se acentuaron por la crisis sanitaria y económica. En este sentido, la metodología del valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha llevado a cabo con normalidad, sin que ninguno de los valoradores independientes incluyera incertidumbre alguna en el resultado de su valoración, el riesgo de liquidez del grupo no es significativo, ni así el riesgo de crédito de sus clientes.

Por otro lado, con fecha 24 de febrero de 2022, se inició un conflicto bélico entre Rusia y Ucrania con consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien el Grupo no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones del mismo se han visto impactadas de forma relevante, el Grupo monitorea de forma constante la evolución del mismo y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera el Grupo.

No obstante lo anterior, 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.

- **Riesgo de liquidez:** la situación general de los mercados ha provocado un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. Si bien, el Grupo cuenta con un fondo de maniobra positivo de 177.988 miles de euros, sin contar con vencimientos significativos de deuda en el corto plazo (Nota 12). En consecuencia, los Administradores de la Sociedad dominante no consideran que tales circunstancias generen un riesgo de liquidez en el corto plazo.
- **Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance:** De acuerdo con la NIC 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.

A 30 de junio de 2022, las valoraciones realizadas por Jones Lang LaSalle no señalan ningún tipo de incertidumbre en relación al valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo.

La metodología de valoración descrita en la Nota 6 no ha sido modificada.

El detalle de las principales hipótesis usadas en las valoraciones a junio de 2022 y diciembre de 2021 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 adjuntas.

Los Administradores de la Sociedad Dominante mantienen, en todo caso, 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.

Conflicto bélico en Ucrania

El conflicto bélico entre Rusia y Ucrania ha causado, entre otros muchos aspectos, fluctuaciones relevantes del coste de las materias primas y de la energía, poniendo en dificultades relevantes el crecimiento económico global. La evolución del conflicto es a la fecha incierta y dada la complejidad de los mercados, a causa de la globalización de los mismos, las operaciones del Grupo están expuestas, si bien de forma indirecta, a la evolución y extensión del conflicto en los próximos meses, así como a la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Si bien las operaciones del Grupo no se han visto directamente afectadas por el desarrollo del conflicto, ni por las sanciones internacionales impuestas, los efectos indirectos, tales como la escalada de precios, el impacto en los costes de construcción y el incremento del coste de la energía está afectando actualmente a todos los agentes económicos del sector, por lo que se hará un estrecho seguimiento de la situación y sus posibles efectos durante el resto del ejercicio.

3. Variaciones en el perímetro de consolidación

La Sociedad Dominante con fecha 22 de febrero de 2022 ha adquirido el 100% de la sociedad mercantil Tacro Properties 5, S.L. por un precio de 22.042 miles de euros, que ha supuesto la integración de unos activos netos de 22.093 miles de euros. La asignación de precio pagado ha sido la siguiente:

	Miles de euros		
	Valor en libros Individuales	Asignación sobrepago	Valor consolidado
Activos-			
Inversiones inmobiliarias	21.827	10.209	32.036
Inversiones financieras a largo plazo	1.683	-	1.683
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	306	-	306
Periodificaciones a corto plazo	5	-	5
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	961	-	961
Total Activos	24.782	10.209	34.991
Pasivos-			
Deudas a largo plazo	(11.643)	-	(11.643)
Deudas a corto plazo	(989)	-	(989)
Deudas con empresas del Grupo	(51)	51	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(266)	-	(266)
Total Pasivos	(12.949)	51	(12.898)
Total	11.833	10.260	22.093

No se han producido en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 otros cambios en el perímetro de consolidación.

La adquisición de esta Sociedad ha sido contabilizada, de acuerdo con NIIF 3, como una compra de activo, asignándose el precio pagado en función del valor razonable de los activos adquiridos.

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 2022 han sido los siguientes:

30 de junio de 2022

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reversiones	Trasposos (Notas 5 y 7)	Saldo Final
Valor revalorizado-					
Terrenos	9.932	-	-	-	9.932
Construcciones	26.177	-	-	70	26.247
Instalaciones	2.828	7	-	59	2.894
Coste-					
Maquinaria	1.798	-	(31)	-	1.767
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	2.038	31	(57)	27	2.039
Equipos proceso información	1.593	25	(50)	-	1.568
Elementos de transporte	26	-	-	-	26
Inmovilizado en curso	1.088	72	(77)	(156)	927
Total coste	45.480	135	(215)	-	45.400
Amortización acumulada elementos a valor revalorizado-					
Amortización de construcciones	(8.696)	(409)	-	-	(9.105)
Amortización de instalaciones	(2.089)	(118)	-	-	(2.207)
Amortización de maquinaria	(509)	(99)	8	-	(600)
Amortización de otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(995)	(51)	11	-	(1.035)
Amortización de equipos proceso información	(955)	(49)	-	-	(1.004)
Amortización de elementos de transporte	(20)	(1)	-	-	(21)
Total amortización acumulada	(13.264)	(727)	19	-	(13.972)
Deterioros	(10.195)	-	1.432	-	(8.763)
Ajuste por revalorización (Nota 11.4)	12.147	18	-	-	12.165
Valor neto	34.168	(574)	1.236	-	34.830



31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reversiones	Traspasos	Saldo Final
Valor revalorizado-					
Terrenos	9.932	-	-	-	9.932
Construcciones	26.076	101	-	-	26.177
Instalaciones	2.803	20	-	5	2.828
Coste-					
Maquinaria	1.793	5	-	-	1.798
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.982	56	-	-	2.038
Equipos proceso información	1.072	96	-	425	1.593
Elementos de transporte	26	-	-	-	26
Inmovilizado en curso	428	660	-	-	1.088
Total coste	44.112	938	-	430	45.480
Amortización acumulada elementos a valor revalorizado-					
Amortización de construcciones	(7.873)	(823)	-	-	(8.696)
Amortización de instalaciones	(1.856)	(233)	-	-	(2.089)
Amortización de maquinaria	(316)	(193)	-	-	(509)
Amortización de otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(887)	(108)	-	-	(995)
Amortización de equipos proceso información	(872)	(83)	-	-	(955)
Amortización de elementos de transporte	(13)	(7)	-	-	(20)
Total amortización acumulada	(11.817)	(1.447)	-	-	(13.264)
Deterioros	(10.769)	(202)	776	-	(10.195)
Ajuste por revalorización (Nota 11.4)	11.439	708	-	-	12.147
Valor neto	32.965	(3)	776	430	34.168

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 12.165 miles de euros a 30 de junio de 2022 (12.147 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) 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.

Jones Lang LaSalle, valorador independiente no vinculado al Grupo, ha actualizado a 30 de junio de 2022 la valoración de los activos materiales valorados a su valor razonable por parte del Grupo que son los siguientes: un campo de golf, restaurantes y la tienda de golf cuyo valor razonable asciende a 13.350 miles de euros (13.300 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) propiedad de la sociedad del Grupo Colinas Green Golf, S.L.; la parcela hotelera y el Beach Club cuyo valor razonable asciende a 4.180 miles de euros (3.300 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) propiedad de la sociedad del Grupo Campoamor Sun and Beach, S.L.; y la parte destinada a uso propio del edificio situado en la calle Luchana 23 (Madrid) propiedad de la Sociedad Dominante cuyo valor razonable asciende a 13.027 miles de euros (12.866 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

A 30 de junio de 2022 el Grupo ha revertido deterioro neto dotado en ejercicios anteriores por importe de 1.432 miles de euros, que se ha 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existe 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 2022 han sido los siguientes:

30 de junio de 2022

	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2021	2.122.967
Adiciones del ejercicio	3.786
Variaciones del perímetro de consolidación (Nota 3)	32.036
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	48.450
Saldos al 30 de junio de 2022	2.207.239

31 de diciembre de 2021

	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2020	2.124.211
Adiciones del ejercicio	27.425
Trasposos del ejercicio	430
Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta	(79.100)
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	50.001
Saldos al 31 de diciembre de 2021	2.122.967

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su valor razonable conforme a la valoración de Jones Lang LaSalle, 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 48.450 miles de euros (17.987 miles de euros a 30 de junio de 2021).

Las variaciones del perímetro de consolidación realizadas durante el ejercicio 2022 se corresponden principalmente a la compra por parte de la sociedad Dominante de la sociedad mercantil Tacro Properties 5, S.L (Nota 3). Esta sociedad es propietaria de un edificio de oficinas en la calle Méndez Álvaro 56, Madrid, cuyo valor razonable asciende a 30 de junio de 2022 a 42.460 miles de euros. Las adiciones se deben a las obras de mejora de los edificios Parque Norte por importe de 538 miles de euros, Orense 34 (denominado anteriormente Edificios Iberia Mart I y II) por importe de 394 miles de euros, terrenos Sanchinarro por importe de 787 miles de euros y terrenos Méndez Álvaro por importe de 641 miles de euros.

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

Tipo de Activo	Miles de euros	
	2022	2021
Oficinas	2.099.799	2.019.167
Terrenos	107.440	103.800
Total	2.207.239	2.122.967

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, existían inversiones inmobiliarias hipotecadas en garantía de préstamos en los siguientes inmuebles (importes a su valor razonable en miles de euros):

	Miles de Euros	
	30-06-2022	31-12-2021
Castellana 81	441.850	437.500
Luchana 23 (*)	89.100	88.000
Complejo Parque Norte	218.360	216.500
Orense 34	221.530	212.000
Génova 27	128.170	126.500
Edificios c/ Hermosilla 3 y Ayala 8	187.410	181.000
Eloy Gonzalo 10	98.810	99.000
Castellana 77	181.030	179.500
Titán 4	60.410	60.000
Méndez Álvaro 56	42.460	-
Manuel Cortina	110.700	110.000
Total	1.779.830	1.710.000

(*) Respecto a Luchana el importe en garantía asciende a 76.073 miles de euros de inversiones inmobiliarias más 13.027 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 2022 asciende a 686.045 miles de euros (674.220 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) (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 (Jones Lang LaSalle en 2022 y Cushman & Wakefield en 2021), a 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 han ascendido a 2.207.239 miles de euros y 2.122.967 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, la de 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 todos los inmuebles que componen el epígrafe “Inversiones inmobiliarias” se encuentran asegurados, estimándose que la cobertura es suficiente.

El Grupo a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 2022 es como sigue:

30/06/2022

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes:	2.207.239	-	-	2.207.239
<i>Inversiones inmobiliarias-</i>				
Oficinas	2.099.799	-	-	2.099.799
Terrenos	107.440	-	-	107.440
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.207.239	-	-	2.207.239

Dentro de las inversiones inmobiliarias se encuentran registrados cinco terrenos situados en Las Rozas Valdebebas, Las Tablas, Méndez Álvaro y Sanchinarro situados en Madrid, por un importe de 107.440 miles de euros, los cuales están destinados al desarrollo de oficinas para su posterior 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 2022 asciende a 94,01%.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios al 30 de junio de 2022 han sido las siguientes:

30-06-2022	Exit Yield	TIR
Oficinas	3%-4%	5%-6%
Terrenos	(*)	12%-15%

(*) El método usado para la valoración de los terrenos es el método residual dinámico, por ello no se indica la información relativa a este respecto.

El efecto de la variación de un cuarto, medio y un punto en las tasas de rentabilidad exigida, calculadas como renta sobre el valor de mercado de los activos, en el activo consolidado, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

	Miles de euros					
	30-06-2022					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(142.790)	(268.370)	(478.970)	(142.790)	(268.370)	(478.970)
Disminución de la tasa de rentabilidad	163.850	353.780	841.970	163.850	353.780	841.970

Ingresos y gastos relacionados:

Durante el primer semestre de 2022 y 2021 los ingresos derivados de rentas, sin repercusión de costes provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 39.255 miles de euros y 35.704 miles de euros, respectivamente, provenientes en su totalidad de los edificios arrendados (véase Nota 14.1). Los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron en el primer semestre de 2022 y 2021 a 17.359 miles de euros y 14.164 miles de euros, respectivamente (véase Nota 14.4).

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 el importe del préstamo sindicado asociado los mismos.

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	
	30-06-2022	31-12-2021	30-06-2022	31-12-2021
Valorados a coste amortizado:				
Otras periodificaciones	1.375	1.447	1.714	1.789
Fianzas	10.646	10.390	-	-
Periodificación de rentas de alquileres	13.133	12.967	5.282	4.899
Valores representativos de deuda	-	-	500	50.500
Créditos a terceros (Nota 9)	24.000	-	-	-
Derivados	38.427	-	-	-
Valorados a coste:				
Instrumentos de patrimonio	3	3	-	-
Otros activos financieros	-	-	33	17
	87.584	24.807	7.529	57.205

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 2022 y 31 de diciembre de 2021 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. Con fecha 19 de enero de 2022 la Sociedad Dominante ha liquidado la imposición a plazo fijo de 50.000 miles de euros que tenía depositado en el banco Credit Suisse.

El importe registrado en la partida "Créditos a terceros" al 30 de junio de 2022 se corresponde principalmente a la parte pendiente de cobro surgida tras la venta por la Sociedad del Grupo Renta Apartamentos, S.L. del inmueble situado en la calle Condesa de Venadito 1 de Madrid, que se encontraba registrado a 31 de diciembre de 2021 en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" (Nota 9).

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. 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 y 3 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 3 meses 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, al 30 de junio de 2022 tiene saldo deudor y asciende a 38.427 miles de euros y al 31 de diciembre de 2021 tiene saldo acreedor y asciende a 3.571 miles de euros (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 2022	Flujos de Efectivo Esperados		
		< 2 Años	Entre 2 y 5 Años	> 5 Años
Derivados de cobertura	38.427	13.461	23.904	1.062

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 30 de junio de 2022) 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 2022 de +0,2%, +0,5% y -0,1%.

Sensibilidad	Miles de Euros
	30-06-2022
+0,2% (incremento en la curva de tipos)	5.269
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	12.274
-0,1% (descenso en la curva de tipos)	(1.753)

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 2022 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:

Sensibilidad	Miles de Euros
	30-06-2022
+50Pb (Incremento Eur 3m)	318
+75Pb (Incremento Eur 3m)	477
+100Pb (Incremento Eur 3m)	636

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 neto 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 éste:

+ Deuda neta:

- Deuda bancaria a largo plazo.

- Deuda bancaria a corto plazo.

- Efectivo y otros activos financieros corrientes.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran razonable, con la situación del sector inmobiliario actual, el nivel de apalancamiento del Grupo a 30 de junio de 2022 y que es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2022	31-12-2021
Deuda bruta bancaria (Nota 12.1)	888.128	876.238
Efectivo y equivalentes, y Valores representativos de deuda	(191.096)	(134.593)
Derivados	(38.427)	3.571
Endeudamiento financiero neto (a)	658.605	745.216
Patrimonio Neto (b)	1.596.392	1.494.383
Total (c) = (a) + (b)	2.254.997	2.239.599
Ratio de endeudamiento (a) / (c)	29,21%	33,27%

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 las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En el ejercicio 2016 finalizó el período transitorio, por lo que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (véase Nota 1) pasaron a ser obligatorios. 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.

Con fecha 30 de junio de 2022, el Socio Único de la Sociedad Engage Inversiones 2014, S.L.U., ha repartido dividendos por importe de 2.713 miles de euros con cargo a resultados del ejercicio 2021. Con fecha 6 de julio de 2022 ha sido pagado.

Con fecha 30 de junio de 2022, el Socio Único de la Sociedad Inmoaccess, S.L.U., ha repartido dividendos por importe de 96 miles de euros con cargo a resultados del ejercicio 2021. Con fecha 5 de julio de 2022 ha sido pagado.

Con fecha 30 de junio de 2022, el Socio Único de la Sociedad Renta Apartamentos, S.L.U., ha repartido dividendos por importe de 156 miles de euros con cargo a resultados del ejercicio 2021. Con fecha 5 de julio de 2022 ha sido pagado.

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 22 de junio de 2022, se acordó la distribución de un dividendo con complementario cargo a resultados del 2021 por importe de 1.068 miles de euros, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 1 de julio de 2022. Asimismo, se acordó la distribución adicional de un dividendo con cargo a reservas de libre disposición de 8.972 miles de euros, el cual fue pagado a los accionistas con fecha 1 de julio de 2022.

En la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrada el 10 de diciembre de 2021, se acordó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2021 por importe de 15.009 miles de euros, los cuales fueron pagados a los accionistas con fecha 23 de diciembre de 2021.

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 2022.

Riesgo medioambiental

El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, encuadradas en el marco del pacto verde europeo, el acuerdo de Glasgow (COP26), e incluso el acuerdo de París (COP21).

En este sentido, el Grupo al que pertenece la Sociedad tiene constituido un Comité de Responsabilidad Social Empresarial, que presta asesoramiento al Consejo de Administración, entre otros aspectos, en materiales medioambientales, de sostenibilidad y cambio climático.

A la hora de certificar los activos, la Sociedad selecciona el marco y la modalidad más adecuada en función de la fase en la que se encuentren los activos, las características del edificio, su grado de ocupación en el momento de certificarlo o de los arrendatarios que lo ocupan.

La Sociedad cuenta con la certificación AENOR de su sistema integrado de gestión de Medio Ambiente, Calidad y PRL según las Normas UNE-EN-ISO 14001:2015 "Sistemas de Gestión Ambiental", UNE-EN-ISO 9001:2015 "Sistemas de Gestión de la Calidad" y OHSAS 18001:2007 "Sistemas de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo.

Adicionalmente, la Sociedad es neutra en carbono en los alcances 1 y 2 desde 2020 y mantiene un 69% del total de su financiación calificada como verde.

Finalmente, la Sociedad, está avanzando en el desarrollo de actuaciones que mejoren la sostenibilidad y gestión medioambiental de los inmuebles, principalmente, en materia de ahorro energético, energías limpias y compras sostenibles.

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 tiene una participación del 37,09% de la Sociedad mercantil Renazca S.A., cuya actividad es la implementación de una actuación de mejora física, mantenimiento y explotación (en colaboración público-privada) de los espacios comprendidos en la zona de Azca, Madrid.

El detalle del movimiento del ejercicio de seis meses terminada el 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo Inicial	Dividendo	Resultado ejercicio	Otros ajustes	Saldo Final
Apartamentos UMA, S.L.	19.294	(2.554)	872	(650)	16.961
Renazca, S.A.	(204)	-	(100)	-	(304)
	19.090	(2.554)	772	(650)	16.657

Adicionalmente la Sociedad Dominante mantiene un crédito a largo plazo con la Sociedad Renazca, S.A. por importe de 558 miles de euros a 30 de junio de 2022 (a 31 de diciembre del 2021 la Sociedad del Grupo, Colinas Golf Residencial, S.L.U mantenía un crédito a largo plazo con la Sociedad Apartamentos UMA, S.L. por importe de 11 miles de euros).

El detalle del movimiento del ejercicio 2021 es el siguiente:

	Miles de euros					
	Saldo Inicial	Dividendo	Resultado ejercicio	Otros ajustes	Regularizaciones en reservas	Saldo Final
Apartamentos UMA, S.L.	19.090	(130)	1.094	(851)	91	19.294
Renazca, S.A.	646	-	(850)	-	-	(204)
	19.736	(130)	244	(851)	91	19.090

Los datos más significativos de las sociedades participadas son los siguientes al 30 de junio de 2022:

	Miles de Euros (*)	
	30-06-2022	
Denominación social	Renazca, S. A.	Apartamentos UMA, S.L.
Domicilio social	Paseo de la Castellana, 81- Madrid	C/ Luchana, 23 – Madrid
% participación	37,09%	50%
Capital social	135	14.800
Prima de emisión	1.779	11.637
Reservas	(2.465)	5.742
Resultado	(268)	1.744
Patrimonio neto	(820)	33.923
Valor teórico participación	(304)	16.961

(*) Datos al 100% de la participación.

Los datos más significativos de las sociedades participadas eran los siguientes a 31 de diciembre de 2021:

	Miles de Euros (*)	
	31-12-2021	
Denominación social	Renazca, S.A.	Apartamentos UMA, S.L.
Domicilio social	Paseo de la Castellana, 81 - Madrid	C/ Luchana, 23 – Madrid
% participación	37,09%	50%
Capital social	135	14.800
Prima de escisión	1.779	16.745
Reservas	(172)	4.859
Resultado	(2.293)	2.188
Patrimonio neto	(551)	38.592
Valor teórico participación	(204)	19.294

(*) 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 el riesgo de tipo de interés es acotar, mediante la contratación de Swaps, la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euribor 3 meses) de las financiaciones del Grupo.

Al 30 de junio de 2022, se encuentran registrados en el “Activo no corriente” por un importe de 38.427 miles de euros (3.571 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 en el “Pasivo no corriente”), 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, la Sociedad Dominante suscribió un contrato de financiación sindicado junto con unos derivados de cobertura, al 0,11% con un nominal de 341.482 miles de euros al 30 de junio de 2022 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), suscribiendo unos derivados de cobertura, al 0,3945% con un nominal de 173.603 miles de euros al 30 de junio de 2022 para cubrir parcialmente la exposición de los flujos variables. En julio de 2022 se ha cancelado anticipadamente el instrumento de cobertura firmado con ING Bank N.V. con un nominal de 19.147 miles de euros.

Con fecha 5 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante suscribió un préstamo para financiar la adquisición de Manuel Cortina 2 por importe 38.000 miles de euros (véase Nota 12), 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 2022. En el ejercicio 2021 el Grupo suscribió un nuevo contrato de cobertura por importe de 19.000 miles de euros, de tal forma, que al 30 de junio de 2022 el nominal de los derivados cubren la totalidad del importe del préstamo.

Con fecha 26 de abril de 2018, la Sociedad Engage Inversiones 2014, S.L refinanció un préstamo hipotecario (véase Nota 12), 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 2021, Engage Inversiones 2014, S.L. suscribió un nuevo derivado por importe nominal de 33.893 miles de euros con lo que a 30 de junio de 2022 el nominal de los derivados cubren la totalidad del importe del préstamo.

Con fecha 12 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante refinanció el Tramo A Sindicado (Corporativo) (véase Nota 12), suscribiendo unos 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 2021, la Sociedad Dominante suscribió un nuevo derivado para cubrir el Tramo A Sindicado por importe de 54.768 miles de euros. Este nominal se incrementa a partir de 2023 hasta 80.800 miles de euros.

En el ejercicio 2021 la Sociedad Dominante suscribió un instrumento financiero derivado por un nominal de 17.488 miles de euros como cobertura del préstamo (véase Nota 12) por importe de 27.288 miles de euros suscrito para la adquisición y rehabilitación de Eloy Gonzalo 10. Asimismo, la Sociedad dependiente Inmoaccess, S.L.U. formalizó en 2021 un derivado por un nominal de 15.548 miles de euros al 30 de junio de 2022 y vencimiento en 2025 para cubrir un préstamo por importe al 30 de junio de 2022 de 15.548 miles de euros (Titán, 4).

Los derivados de cobertura sobre tipos de interés contratados por el Grupo, y vigentes al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 y sus valores razonables a dicha fecha, son los siguientes:

30 de junio de 2022

Tipo	Entidad	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de Euros						Tipo Interés Variable
				Nocional 30-06-2022	Valor a 30-06-2022	A Resultados	Nocional Pte. 30-06-2023	Nocional Pte. 30-06-2024	Nocional Pte. 30-06-2025	
Pasivos financieros:										
Swap	Sindicado	28/06/2023	0,11%	341.482	1.437	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	Sindicado	28/06/2023	0,39%	173.603	1.540	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	Sindicado	11/12/2026	0,11%	-	19.396	-	323.200	323.200	323.200	Euribor 3 m
Swap	Societe Generale	05/03/2025	0,89%	19.000	66	-	19.000	18.620	-	Euribor 3 m
Swap	Societe Generale	05/03/2025	-0,37%	19.000	877	-	19.000	18.620	-	Euribor 3 m
Swap	Credit Agricole	09/07/2025	-0,36%	17.488	905	-	17.131	16.774	16.417	Euribor 3 m
Swap	Sindicado	28/12/2026	-0,25%	54.768	6.376	-	80.800	80.800	80.800	Euribor 3 m
Swap	BBVA	26/04/2023	0,47%	34.000	(29)	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	BBVA	26/04/2028	-0,18%	33.893	7.041	-	67.786	67.786	67.786	Euribor 3 m
Swap	Sabadell	16/12/2025	-0,30%	15.548	818	-	14.329	13.064	11.730	Euribor 3 m
				708.782	38.427	-	541.246	538.864	499.933	

31 de diciembre de 2021

Tipo	Entidad	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de Euros						Tipo Interés Variable
				Nocional 31-12-2021	Valor a 31-12-2021	A Resultados	Nocional Pte. 31-12-2022	Nocional Pte. 31-12-2023	Nocional Pte. 31-12-2024	
Pasivos financieros:										
Swap	Sindicado	28/06/2023	0,11%	341.482	(3.226)	-	341.482	-	-	Euribor 3 m
Swap	Sindicado	28/06/2023	0,39%	192.750	(2.327)	-	192.750	-	-	Euribor 3 m
Swap	Sindicado	11/12/2026	0,11%	-	306	-	-	323.200	323.200	Euribor 3 m
Swap	Societe Generale	05/03/2025	0,89%	19.000	(237)	-	19.000	18.810	18.430	Euribor 3 m
Swap	Societe Generale	05/03/2025	-0,37%	19.000	123	-	19.000	18.810	18.430	Euribor 3 m
Swap	Credit Agricole	09/07/2025	-0,36%	17.488	130	-	17.131	16.774	16.417	Euribor 3 m
Swap	Sindicado	28/12/2026	-0,25%	54.768	956	-	54.768	80.800	80.800	Euribor 3 m
Swap	BBVA	26/04/2023	0,47%	34.000	(478)	-	34.000	-	-	Euribor 3 m
Swap	BBVA	26/04/2028	-0,18%	33.893	1.084	-	33.893	67.786	67.786	Euribor 3 m
Swap	Sabadell	16/12/2025	-0,30%	16.146	98	-	14.950	13.708	12.420	Euribor 3 m
				728.527	(3.571)	-	726.974	539.888	537.483	

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

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

El Grupo ha determinado que la mayoría de los inputs utilizados para valorar los derivados están dentro de Nivel 2 de la jerarquía del valor razonable, dado que los inputs utilizados para el cálculo de los ajustes por riesgo de crédito, 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

A cierre del ejercicio 2021, 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 Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado el edificio situado en la calle Condesa de Venadito 1 en Madrid, por un importe total de 79 millones de euros.

Con fecha 11 de marzo de 2022 se ha perfeccionado la venta a un tercero de dicho edificio por un importe de 80 millones de euros con unos costes asociados de 1,2 millones de euros.

En relación con esta decisión, se ha firmado con el comprador un calendario de cobro que ha supuesto un crédito de 24.000 miles de euros y cuyo vencimiento se establece el día 11 de septiembre de 2023.

10. Existencias

El movimiento experimentado en el epígrafe “Existencias” en el primer semestre del ejercicio 2022, y ejercicio 2021 que corresponde principalmente a las sociedades dependientes que desarrollan el proyecto “Las Colinas Golf & Country Club”, es el siguiente:

30 de junio de 2022

	Euros				30-06-2022
	31-12-2021	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	26.582	-	(225)	(8.155)	18.202
Obra en curso de construcción	4.821	1.762	-	2.136	8.719
Edificios terminados	-	-	(6.019)	6.019	-
Materias primas y otros aprovisionamientos	179	451	(365)	-	265
Anticipos	29	-	-	-	29
Deterioro	(8.961)	(35)	-	-	(8.996)
	22.650	2.178	(6.609)	-	18.219

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

Ejercicio 2021

	Euros				31-12-2021
	31-12-2020	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	26.610	-	(28)	-	26.582
Obra en curso de construcción	7.098	3.627	-	(5.904)	4.821
Edificios terminados	-	-	(5.904)	5.904	-
Materias primas y otros aprovisionamientos	210	920	(951)	-	179
Anticipos	475	-	(446)	-	29
Deterioro	(8.927)	(34)	-	-	(8.961)
	25.466	4.513	(7.329)	-	22.650

(*) 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 2022 se han vendido a terceros seis villas (seis villas en el ejercicio 2021) por un precio de total de venta de 5.268 miles de euros (5.904 miles de euros en el ejercicio 2021) y varios terrenos por precio de venta de 6.385 miles de euros (6.834 miles de euros en el ejercicio 2021).

Las altas registradas en “Obra en curso de construcción” en el ejercicio 2022 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 (Jones Lang LaSalle en 2022 y Cushman & Wakefield en 2021) a 30 de junio del 2022 y 31 de diciembre de 2021. El valor razonable de las existencias finales asciende a 37.115 miles de euros (39.690 miles de euros al cierre del ejercicio 2021).

Asimismo, a 30 de junio 2022 se ha dotado un deterioro por un importe de 35 miles de euros (34 miles de euros al cierre del ejercicio 2021) en las existencias inmobiliarias.

Compromisos de venta y anticipos de recibidos

Al 30 de junio 2022 el Grupo tiene firmados contratos de venta de villas y de parcelas por un importe total de 8.161 miles de euros (8.277 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

11. Fondos Propios consolidados

11.1 Capital social

Al 30 de junio de 2022, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, los principales accionistas de la Sociedad Dominante son los siguientes:

	% Participación	
	30-06-2022	31-12-2021
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	6,80	6,80
Acciones propias	0,01	0,01
Otros	0,24	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 de 2022 es 56 euros por acción y 56,50 euros por acción de cotización media en el primer semestre de 2022 (57 euros por acción y 57 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2021).

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 íntegramente 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.

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 2021 y primer semestre de 2022 es el siguiente:

	31-12-2021	Altas (Nota 5)	30-06-2022
Reservas de revalorización	12.147	18	12.165

	31-12-2020	Altas (Nota 5)	31-12-2021
Reservas de revalorización	11.439	708	12.147

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 pendientes de cobro a dicha fecha 20.778 miles de euros, cuyo valor actual al 31 de diciembre de 2015 ascendía a 19.933 miles de euros.

Asimismo, Euro Cervantes SOCIMI, S.A. tenía el compromiso de realizar aportaciones adicionales a las ya realizadas por importe de 67.277 miles de euros (siendo el importe de la aportación comprometida 66.439 miles de euros y el ajuste al precio de autocartera a dicha fecha de 838 miles de euros), cuyo desembolso

debía realizarse a más tardar el 31 de marzo de 2017. Dicha aportación fue realizada en el mes de junio de 2016, sin emisión de nuevas acciones.

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

11.6 Acciones propias

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad Dominante ha adquirido y enajenado acciones propias, el detalle es el siguiente al 30 de junio de 2022:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción) año 2022	Coste total de Adquisición (Miles de Euros) año 2022	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción) año 2022	Importe Total de las Enajenaciones (Miles de Euros) año 2022	Importe al 30 de junio 2022 (Miles de Euros)
Acciones propias	3.938	0,49	0	0	57,5	4,92	223

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 notional de 708.782 miles de euros al 30 de junio de 2022 (728.527 miles de euros al cierre del ejercicio 2021). Se trata de contratos de permuta de tipo de interés ("swap") con vencimiento en 2023, 2025, 2026 y 2028. 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 38.427 miles de euros positivos a 30 de junio de 2022 (3.571 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2021).

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:

	30-06-2022	30-06-2021
Resultado neto atribuido a la Sociedad Dominante (miles de euros)	70.579	33.574
Nº medio ponderado de acciones en circulación	19.124.270	19.124.270
Ganancias por acción básicas (euros)	3,69	1,75

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	
	30-06-2022	31-12-2021
Sociedades consolidadas por integración global:		
Engage Inversiones 2014, S.L.U.	102.516	88.928
In Plania, S.L.U.	(35.944)	(26.897)
Inmoaccess, S.L.U.	29.626	25.940
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	(19.033)	(18.919)
Edificio Velázquez 164, S.L.U.	(477)	(478)
Campoamor Sun & Beach, S.L.	(9.040)	(8.673)
Colinas Green Golf, S.L.	(30.607)	(29.064)
Colinas Golf Residencial, S.L.	18.186	15.864
Renta Apartamentos, S.L.U.	41.783	37.287
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U.	21.468	20.433
Tacro Properties 5, S.L.	-	-
Total reservas en sociedades por integración global	118.478	104.421

12. Pasivos financieros

12.1 Clasificación de pasivos financieros no corrientes y corrientes:

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Grupo mantiene los siguientes pasivos financieros:

Categorías	Miles de Euros					
	No Corriente		Corriente		Total	
	30-06-2022	31-12-2021	30-06-2022	31-12-2021	30-06-2022	31-12-2021
Valorados a coste amortizado:						
Deudas con entidades de crédito	861.486	846.772	3.185	2.170	864.671	848.942
Fianzas recibidas	13.689	12.400	70	68	13.759	12.468
Dividendos pendientes de pago	-	-	10.040	-	10.040	-
Valorados a valor razonable:						
Derivados (véase Nota 8)	-	3.571	-	-	-	3.571
	875.175	862.743	13.295	2.238	888.470	864.981

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.

a) Débitos y cuentas a pagar

a.1 Deudas con entidades de crédito

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

	Miles de Euros			
	30-06-2022		31-12-2021	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamos y créditos bancarios:				
Con garantía hipotecaria	686.045	686.045	674.220	674.220
Otros préstamos y créditos	213.000	201.600	213.000	201.600
Otras deudas financieras:				
Otros préstamos y créditos	27.614	-	27.614	-
	926.659	887.645	914.834	875.820
Gastos de formalización de deudas	-	(5.825)	-	(7.160)
Variación de valor de pasivo	-	(17.633)	-	(20.136)
Intereses de deudas corrientes	-	484	-	418
Total	926.659	864.671	914.834	848.942

El desglose por tipología de deuda es el siguiente:

30 de junio de 2022

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	2026
Sindicado Tramo C (Revolving)	27.614	-	-	-	2026
Credit Agricole	27.288	557	26.731	27.288	2025
Société Générale	38.000	-	38.000	38.000	2025
Sabadell	15.548	1.219	14.329	15.548	2025
BBVA	67.786	-	67.786	67.786	2028
BEI	28.000	-	16.600	16.600	2028
ABANCA	12.423	926	11.497	12.423	2030
Total préstamos	926.659	2.702	884.943	887.645	
Gastos de formalización pendientes de Amortizar	-	-	(5.825)	(5.825)	
Variación de valor de pasivo de acuerdos de refinanciación NIIF 9	-	-	(17.632)	(17.632)	
Deuda por intereses + comisiones		483	-	483	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	926.659	3.185	861.486	864.671	

31 de diciembre de 2021

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)	27.614	-	-	-	2026
Credit Agricole	27.288	557	26.731	27.288	2025
Société Générale	38.000	-	38.000	38.000	2025
Sabadell	16.146	1.196	14.950	16.146	2025
BBVA	67.786	-	67.786	67.786	2023
BEI	28.000	-	16.600	16.600	2028
Total préstamos	914.834	1.753	874.067	875.820	
Gastos de formalización pendientes de Amortizar	-	-	(7.159)	(7.159)	
Variación de valor de pasivo de acuerdos de refinanciación NIIF 9	-	-	(20.136)	(20.136)	
Deuda por intereses + comisiones	-	417	-	417	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	914.834	2.170	846.772	848.942	

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 30 de junio de 2022 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). Con fecha 30 de julio de 2021, la Sociedad Dominante suscribió un nuevo derivado de cobertura para cubrir parcialmente la exposición de los flujos variables. Dicho derivado tiene un tipo de interés negativo del 0,247% para cubrir un notional de 80.800 miles de euros con vencimiento diciembre de 2026. Al 30 de junio de 2022, su notional es de 54.768 miles de euros (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). Asimismo, durante el ejercicio 2022 dicho tramo ha sido refinanciado estableciendo un nuevo vencimiento el 11 de diciembre de 2026 y se ha cancelado anticipadamente el instrumento de cobertura firmado con ING Bank N.V. con un notional de 19.147 miles de euros. Adicionalmente, se suscribió un instrumento de cobertura asociado a esta deuda en el ejercicio 2018, cuyo notional asciende a 30 de junio del 2022 a 173.603 millones de euros (véase Nota 8).

- Tramo C (crédito revolving) por importe máximo original de 30 millones de euros con vencimiento en junio de 2021, ampliable en 2 años a voluntad de los bancos acreedores. Con fecha 19 de enero de 2021 se produjo la novación del tramo C reduciéndose el importe disponible hasta 27.614 miles de euros y extendiendo el vencimiento hasta 2026 y reduciéndose el diferencial al 1,60%.

Al 30 de junio de 2022 la totalidad del importe correspondiente a los Tramos A y B se encuentra dispuesto, no así el Tramo C que se encuentra sin disponer.

Determinados inmuebles del Grupo actúan en garantía del crédito sindicado, cuyo valor razonable al 30 de junio de 2022 asciende a 1.779.830 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 magnitudes de las cuentas anuales individuales y consolidadas 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.

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 377 miles de euros al epígrafe "Gastos financieros" (véase Nota 14.5) de la cuenta de resultados consolidadas resumidas al 30 de junio de 2022.

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 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 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 1.241 miles de euros al epígrafe "Gastos financieros" (véase Nota 14.5) de la cuenta de resultados consolidadas resumidas al 30 de junio de 2022.

Resto de préstamos

Con fecha 9 de julio de 2015 la Sociedad Dominante firmó un préstamo con Credit Agricole Corporate and Investments Bank por importe máximo de 27.845 miles de euros con vencimiento 9 de julio de 2025, dispuesto totalmente al 30 de junio de 2022. 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 2022 de 98.810 miles de euros (99.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

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 2022 es de 110.700 miles de euros (110.000 miles de euros en el ejercicio 2021) (véase Nota 6). El vencimiento del préstamo está fijado el 5 de marzo de 2025 momento en el que se hará 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 y cuyo nomenclatura asciende a 19.000 miles de euros al 30 de junio de 2022. Durante el ejercicio 2021, se suscribió un nuevo instrumento de cobertura, conforme lo indicado en la Nota 8 y cuyo nomenclatura asciende a 19.000 miles de euros al 30 de junio de 2022.

Con fecha 10 de noviembre de 2020 la Sociedad Dominante formalizó un préstamo sin garantía hipotecaria con el Banco Europeo de Inversión por un importe máximo de 28.000 miles de euros. Durante el ejercicio 2021 la Sociedad Dominante ha dispuesto de un importe de 16.600 miles de euros. El vencimiento del préstamo está fijado a 7 años desde disposición.

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 2022 se han reclasificado al corto plazo por calendario de amortización 1.219 miles de euros. El valor razonable del inmueble al 30 de junio de 2022 de 60.410 miles de euros (60.000 miles de euros en 2021) (véase Nota 6). Este préstamo devenga un tipo de interés de mercado. Adicionalmente, durante el ejercicio 2021, se suscribió un nuevo instrumento de cobertura, conforme lo indicado en la Nota 8 y cuyo nomenclatura asciende a 15.548 miles de euros al 30 de junio de 2022.

Con fecha 26 de enero de 2015 Engage Inversiones 2014, S.L.U. formalizó un préstamo hipotecario con BBVA por un importe máximo de 67.786 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 2022 de 181.030 miles de euros (179.500 miles de euros en el ejercicio 2021) (véase Nota 6). El vencimiento del préstamo estaba fijado en enero de 2020 momento en el que se hará 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 estaba fijado para 26 de abril de 2023. Con fecha 4 de agosto de 2021 dicho préstamo fue refinanciado de nuevo estableciendo el nuevo plazo de vencimiento el 26 de abril de 2028. 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 y cuyo nomenclatura asciende a 34.000 miles de euros al 30 de junio de 2022 y durante el ejercicio 2021 fue suscrito otro instrumento de cobertura, conforme lo indicado en la Nota 8 y cuyo nomenclatura asciende a 33.893 miles de euros al 30 de junio de 2022.

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 imputación según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros por un importe de 885 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 2022.

Con fecha 15 de julio de 2018 Tacro Properties 5, S.L. formalizó un préstamo hipotecario con ABANCA por un importe máximo de 14.000 miles de euros destinados a financiar parcialmente el pago del precio de compraventa del inmueble Méndez Álvaro 56 adquirido en 2018. Dicho préstamo recoge carencia del principal en los 2 primeros años y cuotas de amortización trimestrales posteriores, con vencimiento final en el mes de julio de 2030. Durante el ejercicio 2022 se han reclasificado a corto plazo por calendario de amortización 926 miles de euros.

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 2022 y 31 de diciembre de 2021 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, unos costes por importe de 5.825 miles de euros y 7.159 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 2022 y 2021 ascendió a 10.834 miles de euros y 10.388 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 2022 y 31 de diciembre de 2021 ascendía a 483 y 417 miles de euros, respectivamente.

Vencimiento de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda al 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros				
	2022	2023	2024	2025 y siguientes	Total
Vencimiento de la deuda	1.616	3.114	3.559	879.357	887.645
Total	1.616	3.114	3.559	879.357	887.645

Los Administradores y la Dirección financiera del Grupo consideran que el grupo será capaz de adecuar los vencimientos de la deuda a los flujos generados.

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	
	30-06-2022	31-12-2021
Corriente:		
Proveedores de inmovilizado al corto plazo	2.977	5.926
Proveedores	17.171	15.389
Otros acreedores	656	1.750
Otras deudas con las Administraciones Públicas	3.392	5.859
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	1.021	448
Anticipos de clientes	8.354	8.809
	33.571	38.181

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

A 30 de junio de 2022 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:

	Miles de Euros	
	30-06-2022	30-06-2021
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	35.929	32.906
Ingresos por arrendamientos de parking	3.326	2.798
Ventas de viviendas y parcelas (Nota 10)	11.653	2.008
Prestaciones de servicios a terceros y otros ingresos	2.830	1.035
Total importe neto de la cifra de negocios	53.738	38.747

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

	Miles de Euros	
	30-06-2022	30-06-2021
Madrid	38.933	35.700
Alicante	14.805	3.047
	53.738	38.747

14.2 Gastos de personal y plantilla media

El saldo de este epígrafe a 30 de junio 2022 y 2021 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	30-06-2022	30-06-2021
Sueldos y salarios	3.997	3.490
Sueldos, salarios y asimilados	3.997	3.490
Seguridad Social a cargo de la empresa	867	816
Otras cargas sociales	15	61
Cargas sociales	882	877
Total gasto personal	4.879	4.367

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 2022 ha sido de 159 (152 a 30 de junio de 2021).

14.3 Otros ingresos de explotación

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

	Miles de Euros	
	30-06-2022	30-06-2021
Ingresos por publicidad	409	383
Impuestos repercutidos	118	66
Gastos de comunidad repercutidos a los arrendatarios	5.711	4.764
Ingresos excepcionales	731	575
Otros ingresos	327	562
Total otros ingresos de explotación	7.296	6.350

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 2022 y 2021, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2022	30-06-2021
Gastos de comunidad soportados	6.752	6.652
Arrendamientos y cánones	191	161
Primas de seguros	150	226
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.711	990
Reparaciones y conservación	1.879	1.068
Servicios bancarios y similares	426	344
Servicios de profesionales independientes	1.987	1.239
Suministros	549	473
Transportes y fletes	44	38
Otros servicios	91	279
Tributos	1.404	1.977
Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	(10)
Otros gastos de gestión corriente	1.390	801
	16.574	14.238

En el epígrafe “Otros gastos de gestión corriente” de la cuenta de resultados resumida consolidada terminada el 30 de junio de 2022 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 situado en la calle Condesa Venadito 1, Madrid que ha sido descrita en la Nota 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	
	30-06-2022	30-06-2021
Ingresos financieros:		
Aplicación del método del tipo de interés efectivo- De terceros	78	360
	78	360
Gastos financieros:		
Aplicación del método del tipo de interés efectivo- De terceros		
Préstamos (entidades de crédito)	(5.586)	(6.030)
Liquidación Derivados (entidades de crédito)	(2.745)	(2.207)
De refinanciaciones de Sociedades del Grupo	(2.503)	(2.151)
	(10.834)	(10.388)
	(10.756)	(10.028)

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 2022 y 2021 por los miembros del Consejo de Administración y la Dirección del Grupo por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	30-06-2022	30-06-2021
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	546	539
Retribución variable	135	124
Total remuneraciones recibidas por los Administradores	681	663
Directivos:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	635	615
Retribución variable	224	225
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	859	840

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 23 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 2022, está constituido por 6 hombres y 1 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 9.576 miles de euros (9.805 miles de euros a 30 de junio de 2021).

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no se pondrán de manifiesto pasivos adicionales al 30 de junio de 2022 en relación con los compromisos anteriormente descritos.

17. Hechos posteriores

Adicionalmente, no se han producido otros hechos posteriores al cierre dignos de mención.

Anexo I

Perímetro de consolidación

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

30 de junio de 2022

	Dirección	Actividad	% Participación (Directo e Indirecto)	Miles de Euros			
				Capital Social	Prima Escisión	Reservas	Resultado
Sociedades dependientes:							
In-Planía, S.L. (2)	Luchana, 23	Reforma de oficinas	100	6	-	6.174	250
Inmoaccess, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	3.047	11.395	1.604	736
GMP, Nueva Residencial, S.A. (anteriormente Colinas Golf, S.A.) (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	6.391	-	79.312	1.041
Campoamor Sun & Beach, S.L. (anteriormente Hotel & Golf Las Colinas, S.L.) (1) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	5.585	1.886	(4.443)	776
Colinas Golf Residencial, S.L. (2) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	449	14.154	68.993	3.448
Colinas Green Golf, S.L. (2) (3)	Luchana, 23	Explotación campos de golf	100	90	468	4.851	325
Edificio Velázquez 164, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	36	2.116	(2.122)	(0)
Engage Inversiones 2014, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	503	36.603	(21.337)	1.487
Renta Apartamentos, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	23.735	-	8.340	29.199
Renta Gestión Fuencarral, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	25.186	-	24.777	(131)
Tacro Properties 5, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	1.208	9.845	780	154
Sociedades asociadas:							
Apartamentos UMA S.L. (2) (4)	Luchana, 23	Inmobiliaria	50	14.800	11.637	5.742	1.744
Renazca, S.A. (2)	Paseo de la Castellana, 81	Inmobiliaria	37	135	1.778	(2.465)	(268)

- (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.

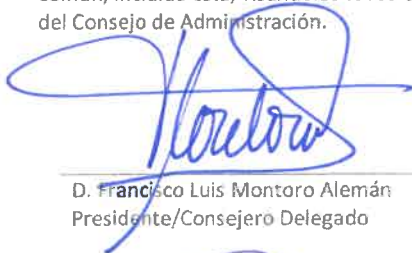
Las sociedades dependientes antes citadas se han consolidado siguiendo el método de integración global.

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 25 de octubre 2022 proceden a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022. Los estados financieros intermedios resumidos consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y constan extendidos en 49 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.



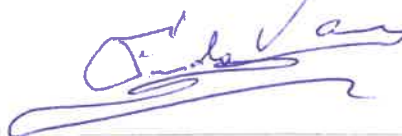
D. Francisco Luis Montoro Alemán
Presidente/Consejero Delegado



D. Antonio Montoro Alemán
Vicepresidente




D. Ricardo Montoro Alemán
Vicepresidente



D. Fernando Vara Herrero
Consejero

DocuSigned by:

3CBF925A46A2468
EURO LILY PRIVATE LIMITED
Representante: Dña. Tracy Lynn Stroh
Consejera

DocuSigned by:

AACF7E7DF7764BD
EURO FAIRVIEW PRIVATE LIMITED
Representante: D. Sebastien Pierre Abascal
Consejera



D. Rafael Nebreda Villasante
Secretario no Consejero



D. Alberto Terol Esteban
Consejero



GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Miles de euros)

ACTIVO	30/06/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE	1.175.967	1.141.245	PATRIMONIO NETO	441.181	398.671
Inmovilizado intangible	216	216	FONDOS PROPIOS-	410.585	402.946
Aplicaciones informáticas	216	216	Capital	9.409	9.409
Inmovilizado material	2.831	2.937	Prima de Emisión	27.852	27.852
Terrenos y construcciones	710	717	Reservas	289.439	298.404
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	2.121	2.220	Reserva legal	1.882	1.882
Inversiones inmobiliarias	846.576	853.326	Otras reservas	287.557	296.522
Terrenos y construcciones	846.576	853.326	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(223)	(227)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	279.042	267.761	Aportaciones de socios	66.439	66.439
Instrumentos de patrimonio	256.614	228.657	Resultado del ejercicio	17.668	16.078
Créditos concedidos	22.427	39.104	Dividendo a cuenta	-	(15.009)
Inversiones financieras a largo plazo	47.302	17.005	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-	30.596	(4.275)
Instrumentos de patrimonio	3	3	Operaciones de cobertura	30.596	(4.275)
Derivados	30.596	-	PASIVO NO CORRIENTE	892.155	847.427
Otros activos financieros	16.703	17.002	Provisiones a largo plazo	1.171	1.071
			Deudas a largo plazo	797.960	799.124
			Deudas con entidades de crédito	785.697	784.284
			Derivados	-	4.275
			Otros pasivos financieros	12.263	10.565
ACTIVO CORRIENTE	184.030	126.004	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	93.009	47.216
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.656	1.584	Pasivos por impuesto diferido	16	16
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.393	1.210			
Clientes, empresas del grupo y asociadas	-	112	PASIVO CORRIENTE	26.660	21.151
Personal	2	2	Deudas a corto plazo	13.793	5.499
Otros créditos con las Administraciones Públicas	262	260	Deudas con entidades de crédito	770	772
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto	2.965	5.250	Proveedores de inmovilizado	2.977	4.720
Otros activos financieros	2.965	5.250	Otros pasivos financieros	10.046	7
Inversiones financieras a corto plazo	30	50.014	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.599	15.089
Valores representativos de deuda	0	50.000	Proveedores	10.819	9.061
Otros activos financieros	30	14	Acreedores varios	-	8
Periodificaciones a corto plazo	5.937	5.568	Remuneraciones pendientes de pago	569	1.457
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	172.442	63.588	Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.211	4.563
Tesorería	172.442	63.588	Periodificaciones	269	563
TOTAL ACTIVO	1.359.997	1.267.249	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.359.997	1.267.249

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE 6 MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021

(Miles de euros)

	30/06/2022	30/06/2021
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	33.598	30.579
Ventas	33.479	30.349
Prestación de servicios	119	229
Otros ingresos de explotación	5.993	4.753
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	5.993	4.753
Gastos de personal	(3.195)	(2.762)
Sueldos, salarios y asimilados	(2.687)	(4.504)
Cargas sociales	(508)	(506)
Provisiones	-	2.248
Otros gastos de explotación	(12.109)	(10.036)
Servicios exteriores	(9.912)	(7.989)
Tributos	(1.378)	(1.587)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-	10
Otros gastos de gestión corriente	(819)	(470)
Amortización del inmovilizado	(9.855)	(9.920)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	1.940	(2.325)
Deterioro y pérdidas	1.940	(2.325)
Resultados por enajenaciones y otros	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	16.372	10.288
Ingresos financieros	3.299	2.611
De participaciones en instrumentos de patrimonio	2.965	2.150
En empresas del grupo y asociadas	2.965	2.150
De valores negociables y otros instrumentos financieros	335	461
En empresas del grupo y asociadas	260	305
De terceros	75	156
Gastos financieros	(7.819)	(7.686)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(205)	(218)
Por deudas con terceros	(7.614)	(7.468)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	5.816	(3.183)
Deterioros y pérdidas	5.816	(3.183)
RESULTADO FINANCIERO	1.296	(8.258)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	17.668	2.030
Impuestos sobre beneficios	-	40
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	17.668	2.070
RESULTADO DEL EJERCICIO	17.668	2.070