



Madrid, a 27 de octubre de 2023

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 2023.
- Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Balance Individual Intermedio del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual Intermedia del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.

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 2023
elaborados conforme a las Normas
Internacionales 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 2023, 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 (NIC) 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 2023 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

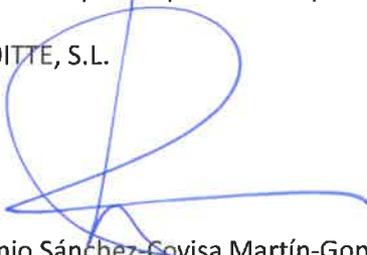
Párrafo de énfasis

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 2022. 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.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

27 de octubre de 2023



KMSML26421

**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
2023 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 2023
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	30-06-2023	31-12-2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30-06-2023	31-12-2022
ACTIVO NO CORRIENTE:		2.316.308	2.344.119	PATRIMONIO NETO:		1.579.554	1.630.278
Inmovilizado intangible		192	211	FONDOS PROPIOS:	Nota 10	1.521.172	1.566.062
Inmovilizado material	Nota 5	35.469	35.213	Capital		9.409	9.409
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	2.152.897	2.201.645	Prima de emisión		27.852	27.852
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	Nota 7.3	45.431	15.935	Reservas de la sociedad dominante-		1.270.721	1.252.635
Activos financieros no corrientes-	Nota 7.1	82.071	90.867	Legal y estatutarias		1.882	1.882
Instrumentos de patrimonio		3	3	Otras reservas		1.268.839	1.250.753
Derivados	Nota 8	58.382	64.216	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(236)	(223)
Otros activos financieros		23.686	26.648	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		160.046	118.478
Activos por impuesto diferido	Nota 1	248	248	Reservas en sociedades puesta en equivalencia	Notas 5 y 10.4	86	728
				Reservas de revalorización		11.975	11.818
				Otras aportaciones de socios		66.439	66.439
				Pérdidas y ganancias atribuidas a la Sociedad Dominante		(25.120)	78.926
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR:	Notas 7.2, 8 y 10.7	58.382	64.216
				Operaciones de cobertura		58.382	64.216
				PASIVO NO CORRIENTE:		931.070	929.127
				Provisiones no corrientes		1.724	1.724
				Deudas financieras no corrientes-	Nota 11.1	876.468	874.525
				Deudas con entidades de crédito		862.697	860.295
				Otros pasivos financieros		13.771	14.230
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 1	52.878	52.878
ACTIVO CORRIENTE:		252.095	255.336			57.779	40.050
Existencias	Nota 9	17.561	17.630	PASIVO CORRIENTE:		25.991	6.977
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		4.031	6.840	Deudas financieras corrientes-		4.678	3.620
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 7.1	2.228	4.844	Deudas con entidades de crédito	Nota 11.1	1.307	3.288
Deudores varios	Nota 7.1	329	256	Proveedores de inmovilizado	Nota 12	20.006	69
Personal		-	10	Otros pasivos financieros	Nota 11.1	31.422	32.576
Otros créditos a las Administraciones Públicas		1.474	1.730	Proveedores	Nota 12	17.127	19.677
Activos financieros corrientes-	Nota 7.1	69.536	146.287	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		671	1.716
Valores representativos de deuda		44.850	115.500	Proveedores		2.065	2.659
Créditos a terceros		24.000	24.000	Acreeedores por prestaciones de servicios		11.559	8.524
Otros activos financieros		686	6.787	Deudas con las Administraciones Públicas		366	497
Periodificaciones a corto plazo	Nota 7.1	6.947	7.590	Anticipos de clientes	Nota 9		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		154.020	76.989	Periodificaciones a corto plazo			
TOTAL ACTIVO		2.568.403	2.599.455	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.568.403	2.599.455

Las Notas 1 a 16 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 2023.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE
SEIS MESES TERMINADO A 30 DE JUNIO DE 2023
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	30-06-2023	30-06-2022
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 13.1	52.950	53.738
Ventas		52.950	53.738
Variación de existencias de terrenos, promociones en curso y edificios terminados	Nota 9	(69)	(4.431)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		45	45
Aprovisionamientos		(5.043)	(2.357)
Otros ingresos de explotación-	Nota 13.3	8.421	7.296
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		8.421	7.296
Gastos de personal-	Nota 13.2	(5.703)	(4.879)
Sueldos, salarios y asimilados		(4.756)	(3.997)
Cargas sociales		(947)	(882)
Otros gastos de explotación-	Nota 13.4	(16.070)	(16.574)
Servicios exteriores		(13.327)	(13.780)
Tributos		(1.582)	(1.404)
Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(231)	-
Otros gastos de gestión corriente		(930)	(1.390)
Amortización del Inmovilizado		(803)	(754)
Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado	Nota 5	309	1.384
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		34.037	33.468
Ingresos financieros-	Nota 13.5	1.359	78
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.359	78
Gastos financieros-	Nota 13.5	(11.031)	(10.834)
Por deudas con terceros		(11.031)	(10.834)
Variación del valor razonable-		(51.441)	48.450
Variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 6	(51.441)	48.450
Diferencias de cambio		(5)	-
RESULTADO FINANCIERO		(61.118)	37.694
Resultado de entidades consolidadas por el método de puesta en equivalencia	Nota 7.3	2.009	673
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(25.072)	71.835
Impuesto sobre Beneficios		(48)	(1.256)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(25.120)	70.579
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(25.120)	70.579
Beneficio / (Pérdidas) por acción (€/acción):	Nota 10.8		
Básico		(1,31)	3,69
Diluido		(1,31)	3,69

Las Notas 1 a 16 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 2023.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADOS A 30 DE JUNIO DE 2023
(Miles de Euros)

	30-06-2023	30-06-2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(25.120)	70.579
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	2.972	39.253
Por revalorización de inmovilizado material (Notas 5 y 10.4)	157	18
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	3.129	39.271
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 13.5)	(8.806)	2.745
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(8.806)	2.745
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(30.797)	112.595

Las Notas 1 a 16 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 2023.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2023

(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	Ajustes por Cambios de Valor	Total
Saldos 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	-	-	-	-	-	-	(329)	-	-	78.926	67.787	146.384
Distribución de resultado 2021	-	-	62.062	-	14.057	112	-	-	15.009	(91.240)	-	-
Otras operaciones del patrimonio neto:												
Distribución de dividendos	-	-	(10.040)	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.040)
Compra de acciones propias	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	4
Otros movimientos	-	-	-	-	-	(453)	-	-	-	-	-	(453)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	9.409	27.852	1.252.635	(223)	118.478	728	11.818	66.439	-	78.926	64.216	1.630.278
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	157	-	-	(25.120)	(5.834)	(30.797)
Distribución de resultado 2022	-	-	38.086	-	39.474	1.366	-	-	-	(78.926)	-	-
Otras operaciones del patrimonio neto:												
Distribución de dividendos (Nota 1)	-	-	(20.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.000)
Venta de acciones propias (Nota 10)	-	-	-	(13)	-	-	-	-	-	-	-	(13)
Otros movimientos	-	-	-	-	2.094	(2.008)	-	-	-	-	-	86
Saldos al 30 de junio de 2023	9.409	27.852	1.270.721	(236)	160.046	86	11.975	66.439	-	(25.120)	58.382	1.579.554

Las Notas 1 a 16 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 2023.

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 2023
(Miles de euros)

	30-06-2023	30-06-2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:	36.130	27.891
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(25.072)	71.835
Ajustes al resultado-	59.834	(38.962)
Amortización del inmovilizado	803	754
Correcciones valorativas por operaciones comerciales	231	-
Correcciones valorativas por deterioro del inmovilizado material - Variación provisiones	(309)	(1.384)
Correcciones valorativas por deterioro de existencias	-	35
Ingresos financieros	(1.359)	(78)
Gastos financieros	11.031	10.834
Diferencias de cambio	5	-
Resultado por variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias	51.441	(48.450)
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	(2.009)	(673)
Cambios en el capital corriente-	7.544	2.593
Existencias	69	4.431
Deudores y otras cuentas a cobrar	2.809	(1.630)
Acreedores y otras cuentas a pagar	1.651	(2.155)
Otros activos y pasivos corrientes	512	-
Otros activos y pasivos no corrientes	2.503	1.947
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-	(6.176)	(7.575)
Pagos de intereses	(7.143)	(6.928)
Cobros de intereses	1.359	78
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(392)	(725)
Otros cobros pagos	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	44.033	79.665
Pagos por inversiones-	(32.718)	(27.973)
Inmovilizado intangible	(14)	(24)
Inmovilizado material	(649)	(135)
Inversiones inmobiliarias	(4.674)	(6.735)
Otros activos financieros	(27.381)	-
Otras adquisiciones de activos	-	(21.079)
Cobros por desinversiones-	76.751	107.638
Inversiones inmobiliarias	-	55.100
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	-	2.554
Otros activos financieros	76.751	49.984
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:	(3.127)	(1.053)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-	(3.127)	(1.053)
Devolución y amortización de-	(3.127)	(1.053)
Deudas con entidades de crédito	(3.114)	(1.057)
Venta de instrumentos de patrimonio de la Sociedad dominante	(13)	4
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	(5)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	77.031	106.503
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	76.989	84.093
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	154.020	190.596

Las Notas 1 a 16 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 2023.

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 2023

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., Renta Apartamentos, S.L.U. y Tacro Properties 5, 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 10.1 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 2023 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 2023, 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 52.878 miles de euros.

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 22 de junio de 2023, se acordó la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2022 por importe de 20.000 miles de euros, el cual ha sido pagado a los accionistas con fecha 6 de julio de 2023.

Con fecha 30 de junio de 2023, el Socio Único de la sociedad Engage Inversiones 2014, S.L.U., ha repartido dividendos por importe de 2.708 miles de euros con cargo a resultados del ejercicio 2022. Con fecha 7 de julio de 2023 ha sido pagado.

Con fecha 30 de junio de 2023, el Socio Único de la sociedad Inmoaccess, S.L.U., ha repartido dividendos por importe de 1.238 miles de euros con cargo a resultados del ejercicio 2022. Con fecha 7 de julio de 2023 ha sido pagado.

Con fecha 30 de junio de 2023, el Socio Único de la sociedad Renta Apartamentos, S.L.U., ha repartido dividendos por importe de 14.811 miles de euros con cargo a resultados del ejercicio 2022. Con fecha 7 de julio de 2023 ha sido pagado.

Con fecha 30 de junio de 2023, el Socio Único de la sociedad Tacro Properties 5, S.L.U., ha repartido dividendos por importe de 322 miles de euros con cargo a resultados del ejercicio 2022. Con fecha 10 de julio de 2023 ha sido pagado.

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 2022 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 2022, 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 2022.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de GMP Property SOCIMI, S.A. del ejercicio 2022, han sido formuladas por sus Administradores, y se aprobaron en la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de junio de 2023.

Las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2022, formuladas por sus Administradores correspondientes, se han aprobado por el socio o accionista único con fecha 30 de junio de 2023.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (IAS 34) sobre Información Financiera Intermedia y formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 26 de octubre de 2023, 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 actualizar 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 2022. 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 2022.

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 2022, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2023 y que se detallan en el apartado 2.2.1 siguiente.

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 actualizar gran parte de las notas incluidas en las mismas.

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 2023 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 2023.

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 2023 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.

2.2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2023

Durante el primer semestre de 2023 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 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
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre que debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Calificaciones sobre como las entidades deben registrar el impuesto diferido derivado de activos y pasivos que resultan de una única transacción como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros-Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información Comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican a la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de Seguros	Reemplaza a la 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

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 2023

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2023, 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 Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes, y aquellos sujetos a covenants	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024 (1)
Modificación a la NIIF 16 Pasivo por arrendamientos en una venta con arrendamiento posterior	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior.	1 de enero de 2024 (1)
Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 Acuerdos de financiación con proveedores	Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos financieros con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa, incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.	1 de enero de 2024 (1)
Modificación a la NIC 12 Reforma Fiscal-Reglas Modelo Pilar 2	Esta modificación introduce una exención temporal obligatoria al reconocimiento de impuestos diferidos de NIC 12 Relacionados con la entrada en vigor del modelo impositivo internacional del Pilar 2. Incluye también requerimientos adicionales de desglose.	1 de enero de 2023 (1)

(1) 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 2022 se presenta a efectos comparativos con la información correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado del resultado global resumido consolidado y el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 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 2023 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante 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 2023.
2. La evaluación del valor recuperable de las existencias.
3. La vida útil de los activos intangibles y materiales.
4. El valor mercado de determinados instrumentos financieros.
5. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de deudores comerciales y otras partidas a cobrar.
6. La evaluación de las provisiones y contingencias.
7. La gestión de riesgo financiero y, en especial, el riesgo de liquidez y cumplimiento del régimen SOCIMI.
8. 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 2023 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 2023 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 resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 adjuntos, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022. Adicionalmente, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2022.

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 2023.

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

2.10 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la IAS 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

3. Variaciones en el perímetro de consolidación

Con fecha 31 de mayo de 2023, la Sociedad Dominante junto con Euro Cervantes SOCIMI, S.A. (véase Nota 10), han adquirido la totalidad de las participaciones de las sociedades Bellersil Property, S.L.U., Fustor SPV 2019, S.L.U. y Maskep SPV 2019, S.L.U., correspondiendo el 30% a la Sociedad Dominante. Dichas sociedades tienen como actividad la explotación en régimen de arrendamiento de tres edificios de oficinas localizados en Barcelona. El precio pagado por la compra de las participaciones ha ascendido a 100.813 miles de euros, de los cuales 30.244 miles de euros fueron desembolsados por la Sociedad Dominante.

La adquisición de estas sociedades ha sido determinada como una compra de activos y no una combinación de negocios, de acuerdo con la NIIF 3, teniendo en cuenta la concentración del valor del conjunto de activos adquiridos en las inversiones inmobiliarias y la ausencia de personal. Adicionalmente, de acuerdo con la NIIF 11 se ha determinado que la Sociedad Dominante y Euro Cervantes SOCIMI, S.A. ejercitan control conjunto sobre las sociedades adquiridas por lo que estas se integran en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados por el método de la participación (Nota 7.3). Cabe destacar que la Sociedad Dominante tiene el derecho a nombrar un Administrador, necesitándose para la toma de determinadas decisiones unanimidad. En septiembre del ejercicio 2023 se ha solicitado la incorporación de dichas sociedades al régimen SOCIMI, con efectos retroactivos al 1 de enero del 2023.

No se han producido en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 otros cambios en el perímetro de consolidación.

4. Segmentos

En el Grupo GMP las actividades desarrolladas por las sociedades constituyen un único segmento de negocio ya que, por un lado, la gestión y los procesos internos de reporting para la toma de decisiones son comunes y, por otro lado, la actividad desarrollada (adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones) y el área geográfica (España) a la fecha actual es común para todas las Sociedades del Grupo.

5. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2023 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 han sido los siguientes:

30 de junio de 2023

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reversiones	Trasposos	Saldo Final
Valor revalorizado-					
Terrenos	9.932	-	-	-	9.932
Construcciones	26.270	-	(87)	318	26.501
Instalaciones	3.147	6	(15)	-	3.138
Coste-					
Maquinaria	1.767	-	-	-	1.767
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	2.069	1	-	-	2.070
Equipos proceso información	1.606	24	-	-	1.630
Elementos de transporte	26	-	-	-	26
Inmovilizado en curso	885	618	-	(318)	1.185
Total coste	45.702	649	(102)	-	46.249
Amortización acumulada elementos a valor revalorizado-					
Amortización de construcciones	(9.517)	(411)	14	-	(9.914)
Amortización de instalaciones	(2.355)	(120)	13	-	(2.462)
Amortización de maquinaria	(749)	(109)	-	-	(858)
Amortización de otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.087)	(54)	-	-	(1.141)
Amortización de equipos proceso información	(1.111)	(74)	-	-	(1.185)
Amortización de elementos de transporte	(23)	(1)	-	-	(24)
Total amortización acumulada	(14.842)	(769)	27	-	(15.584)
Deterioros	(7.465)	(176)	470	-	(7.171)
Ajuste por revalorización (Nota 10.4)	11.818	-	157	-	11.975
Valor neto	35.213	(296)	552	-	35.469

31 de diciembre de 2022

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reversiones	Trasposos	Saldo Final
Valor revalorizado-					
Terrenos	9.932	-	-	-	9.932
Construcciones	26.177	23	-	70	26.270
Instalaciones	2.828	38	-	281	3.147
Coste-					
Maquinaria	1.798	-	(31)	-	1.767
Otras instalac., utillaje y mobiliario	2.038	33	(70)	68	2.069
Equipos proceso información	1.593	64	(51)	-	1.606
Elementos de transporte	26	-	-	-	26
Inmovilizado en curso	1.088	293	(77)	(419)	885
Total coste	45.480	451	(229)	-	45.702
Amortización acumulada elementos a valor revalorizado-					
Amortización de construcciones	(8.696)	(821)	-	-	(9.517)
Amortización de instalaciones	(2.089)	(266)	-	-	(2.355)
Amortización acumulada elementos a coste-					
Amortización de maquinaria	(509)	(250)	10	-	(749)
Amortización de otras instalac., utillaje y mobiliario	(995)	(103)	11	-	(1.087)
Amortización de equipos proceso información	(955)	(156)	-	-	(1.111)
Amortización de elementos de transporte	(20)	(3)	-	-	(23)
Total amortización acumulada	(13.264)	(1.599)	21	-	(14.842)
Deterioros	(10.195)	-	2.730	-	(7.465)
Ajuste por revalorización (Nota 10.4)	12.147	(329)	-	-	11.818
Valor neto	34.168	(1.477)	2.522	-	35.213

El Grupo valora las clases de activos "Terrenos", "Construcciones" e "Instalaciones" a su valor razonable. Los restantes elementos que componen el inmovilizado material (maquinaria, otras instalaciones, utillaje y mobiliario, equipos procesos de información y elementos de transporte) se valoran a valor de coste. Esto ha supuesto el registro de un importe acumulado de 11.975 miles de euros a 30 de junio de 2023 (11.818 miles de euros al 31 de diciembre de 2022) como reservas de revalorización dentro del patrimonio neto del Grupo (Nota 10.4).

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 2023 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 14.703 miles de euros (14.395 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) propiedad de la sociedad del Grupo Colinas Green Golf, S.L.; la parcela hotelera y el Beach Club cuyo valor razonable asciende a 4.090 miles de euros (4.101 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) 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 12.702 miles de euros (12.748 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

A 30 de junio de 2023 el Grupo ha revertido deterioro neto dotado en ejercicios anteriores por importe de 294 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.

En este sentido, durante el presente ejercicio se ha procedido a dar de baja determinados activos tras la enajenación o disposición de estos, habiendo registrado pérdidas por importe de 15 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 han sido los siguientes:

30 de junio de 2023

	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2022	2.201.645
Adiciones del ejercicio	2.693
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	(51.441)
Saldos al 30 de junio de 2023	2.152.897

31 de diciembre de 2022

	Miles de Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2021	2.122.967
Adiciones del ejercicio	11.790
Variaciones del perímetro de consolidación	31.804
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	35.084
Saldos al 31 de diciembre de 2022	2.201.645

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su valor razonable conforme a la valoración de Jones Lang LaSalle, expertos valoradores independientes. La disminución 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 51.441 miles de euros (incremento de 48.450 miles de euros a 30 de junio de 2022).

Las adiciones durante el primer semestre de 2023 se deben, principalmente, a las obras de mejora de los edificios Luchana 23 por importe de 592 miles de euros, Orense 34 por importe de 567 miles de euros y Hermosilla 3 & Ayala 8 por importe de 557 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	
	30-06-2023	31-12-2022
Oficinas	2.047.477	2.092.905
Terrenos	105.420	108.740
Total	2.152.897	2.201.645

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, existían inversiones inmobiliarias hipotecadas en garantía de préstamos en los siguientes inmuebles (importes a su valor razonable en miles de euros):

	Miles de Euros	
	30-06-2023	31-12-2022
Castellana 81	426.720	440.820
Luchana 23 (*)	86.877	87.190
Complejo Parque Norte	215.172	217.290
Orense 34	221.584	221.830
Génova 27	122.749	126.710
Edificios c/ Hermosilla 3 y Ayala 8	177.784	183.470
Eloy Gonzalo 10	94.860	95.760
Castellana 77	174.146	179.750
Titán 4	60.199	60.820
Méndez Álvaro 56	41.930	42.170
Manuel Cortina	104.634	108.320
Total	1.726.655	1.764.130

(*) Respecto a Luchana el importe en garantía asciende a 74.175 miles de euros de inversiones inmobiliarias más 12.702 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 2023 asciende a 683.343 miles de euros (684.430 miles de euros al 31 de diciembre de 2022) (véase Nota 11.1).

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), a 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 han ascendido a 2.152.897 miles de euros y 2.201.645 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. Los Administradores de la Sociedad Dominante no estima que estas diferencias sean significativas.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, 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 2023 es como sigue:

30 de junio de 2023

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes:	2.152.897	-	-	2.152.897
<i>Inversiones inmobiliarias-</i>				
Oficinas	2.047.477	-	-	2.047.477
Terrenos	105.420	-	-	105.420
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.152.897	-	-	2.152.897

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 105.420 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 2023 asciende a 95,9% (94,7% a 31 de diciembre de 2022).

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios al 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 han sido las siguientes:

30-06-2023	Exit Yield	TIR
Oficinas (*)	3,6%-4,8%	5,1%-6,3%
Terrenos	(**)	11,0%-14,0%

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

(**) 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.

31-12-2022	Exit Yield	TIR
Oficinas (*)	3,3%-4,4%	4,8%-5,9%
Terrenos	(**)	11,0%-14,0%

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

(**) 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					
	30-06-2023					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de rentabilidad	(126.534)	(239.148)	(430.878)	(126.534)	(239.148)	(430.878)
Disminución de la tasa de rentabilidad	143.206	306.621	714.133	143.206	306.621	714.133

Ingresos y gastos relacionados:

Durante el primer semestre de 2023 y 2022 los ingresos derivados de rentas, sin repercusión de costes provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 41.991 miles de euros y 39.255 miles de euros, respectivamente, provenientes en su totalidad de los edificios arrendados (véase Nota 13.1). Los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron en el primer semestre de 2023 y 2022 a 16.475 miles de euros y 17.359 miles de euros, respectivamente (véase Nota 13.4).

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 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	
	30-06-2023	31-12-2022	30-06-2023	31-12-2022
Valorados a coste amortizado:				
Cientes por ventas y prestación de servicios	-	-	2.228	4.844
Deudores varios	-	-	329	256
Otras periodificaciones	1.230	1.303	1.742	1.974
Fianzas	11.371	11.114	-	-
Periodificación de rentas de alquileres	9.936	10.187	5.205	5.616
Valores representativos de deuda	1.149	4.044	44.850	115.500
Créditos a terceros	-	-	24.000	24.000
Valorados a valor razonable:				
Derivados (Nota 8)	58.382	64.216	-	-
Valorados a coste:				
Instrumentos de patrimonio	3	3	-	-
Otros activos financieros	-	-	686	6.787
	82.071	90.867	79.040	158.977

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 (Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid).

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 consolidada 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 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.

d) Créditos a terceros

El importe registrado en la partida "Créditos a terceros" al 30 de junio de 2023 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 durante el ejercicio 2022. Dicho importe se ha cobrado en su totalidad en septiembre de 2023.

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 estos.

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 mitíguen 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 2023 tiene saldo deudor y asciende a 58.382 miles de euros y al 31 de diciembre de 2022 tiene saldo deudor y asciende a 64.216 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 2023	Flujos de Efectivo Esperados		
		< 2 Años	Entre 2 y 5 Años	> 5 Años
Derivados de cobertura	58.382	35.944	22.963	(525)

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 30 de junio de 2023) 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 2023 de +0,2%, +0,5% y -0,1%.

Sensibilidad	Miles de Euros
	30-06-2023
+0,2% (incremento en la curva de tipos)	3.238
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	8.095
-0,1% (descenso en la curva de tipos)	(1.619)

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 30 de junio de 2023 todos los derivados contratados por el Grupo cumplen los requisitos para ser considerados coberturas contables de flujos de efectivo.

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.

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
	30-06-2023
+50Pb (Incremento Eur 3m)	972
+75Pb (Incremento Eur 3m)	1.458
+100Pb (Incremento Eur 3m)	1.944

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 2023 y que es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2023	31-12-2022
Deuda bruta bancaria (Nota 11.1)	886.095	886.536
Efectivo y equivalentes, y Valores representativos de deuda	(198.870)	(195.239)
Derivados	(58.382)	(64.216)
Endeudamiento financiero neto (a)	628.843	627.081
Patrimonio Neto (b)	1.579.554	1.630.278
Total (c) = (a) + (b)	2.208.397	2.257.359
Ratio de endeudamiento (a) / (c)	28,48%	27,78%



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., Renta Apartamentos, S.L.U. y Tacro Properties 5, 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.

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, donde se detallan los dividendos aprobados.

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 2023.

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 ESG, que presta asesoramiento al Consejo de Administración, entre otros aspectos, en materia medioambiental.

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 Dominante 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 Dominante 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 cadena de suministro responsable.

7.3 Participaciones puestas en equivalencia

De acuerdo con lo descrito en la Nota 3, con fecha 31 de mayo de 2023, la Sociedad dominante ha adquirido el 30% de las sociedades Bellersil Property, S.L.U., Fustor SPV 2019, S.L.U. y Maskep SPV 2019, S.L.U. El precio de las participaciones ha ascendido a 13.741 miles euros, 12.094 miles de euros y 4.409 miles de euros respectivamente. De forma posterior a la adquisición se han realizado determinados movimientos patrimoniales mediante la aportación y la devolución de "Otras aportaciones de socios" que han afectado al coste de cada una de las participaciones resultado en las cifras indicadas en el siguiente cuadro.

Por otra parte, a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la filial 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 45,52% de la Sociedad 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 2023 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo Inicial	Adiciones	Resultado Ejercicio	Otros ajustes	Saldo Final
Apartamentos UMA, S.L.	15.753	-	782	-	16.535
Renazca, S.A.	(401)	-	(86)	(253)	(740)
Bellersil Property, S.L.U.	-	11.690	914	-	12.604
Fustor SPV 2019, S.L.U.	-	10.487	(412)	-	10.075
Maskep SPV 2019, S.L.U.	-	5.204	1.149	-	6.353
	15.352	27.381	2.347	(253)	44.827

Adicionalmente la Sociedad Dominante mantiene un crédito a largo plazo con la Sociedad Renazca, S.A. por importe de 569 miles de euros (583 miles de euros a 31 de diciembre del 2022) y con la Sociedad Apartamentos UMA, S.L. por importe de 35 miles de euros a 30 de junio de 2023.

El detalle del movimiento del ejercicio 2022 es el siguiente:

	Miles de euros					
	Saldo Inicial	Dividendo	Resultado ejercicio	Otros ajustes	Regularizaciones en reservas	Saldo Final
Apartamentos UMA, S.L.	19.294	(4.454)	1.563	(197)	(453)	15.753
Renazca, S.A.	(204)	-	(197)	-	-	(401)
	19.090	(4.454)	1.366	(197)	(453)	15.352

Los datos más significativos de las sociedades participadas son los siguientes al 30 de junio de 2023:

	Miles de Euros (*)				
	30-06-2023				
Denominación social	Renazca, S. A.	Apartamentos UMA, S.L.	Bellersil Property, S.L.	Fustor SPV 2019, S.L.	Maskep SPV 2019, S.L.
Domicilio social	Paseo de la Castellana, 81-Madrid	C/ Luchana, 23 – Madrid	C/ Luchana, 23 – Madrid	C/ Luchana, 23 – Madrid	C/ Luchana, 23 – Madrid
% participación	45,52%	50%	30%	30%	30%
Capital social	135	14.800	3.000	3.000	3.000
Prima de emisión	1.779	7.837	-	-	-
Reservas y otros	(3.350)	8.868	35.966	31.956	14.347
Resultado	(189)	1.564	3.047	(1.373)	3.830
Patrimonio neto	(1.626)	33.069	42.013	33.583	21.177
Valor teórico participación	(740)	16.535	12.604	10.075	6.353

(*) Datos al 100% de la participación sobre cierres elaborados bajo normativa internacional IFRS.

Los datos más significativos de las sociedades participadas eran los siguientes a 31 de diciembre de 2022:

	Miles de Euros (*)	
	31-12-2022	
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 escisión	1.779	7.837
Reservas	(2.465)	5.742
Resultado	(531)	3.126
Patrimonio neto	(1.082)	31.505
Valor teórico participación	(401)	15.753

(*) Datos al 100% de la participación sobre cierres elaborados bajo normativa internacional IFRS.

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 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 2023, se encuentran registrados en el "Activo no corriente" por un importe de 58.382 miles de euros (64.216 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), 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 31 de diciembre de 2022 para cubrir parcialmente la exposición de los flujos variables (véase Nota 11.1). Con fecha 28 de junio de 2023 este instrumento de cobertura ha llegado a su vencimiento según lo establecido en el contrato.

Con fecha 12 de diciembre de 2019, la Sociedad Dominante refinanció el Tramo A Sindicado (Corporativo) (véase Nota 11), 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 al -0,247% por importe de 54.768 miles de euros con vencimiento diciembre 2026. Este notional se ha incrementado a partir del ejercicio 2023 hasta 80.800 miles de euros.

Adicionalmente, en el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante refinanció el Tramo B Sindicado (Corporativo) (véase Nota 11), suscribiendo unos derivados de cobertura, al 0,3945% con un nominal de 173.603 miles de euros al 31 de diciembre 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 notional de 19.147 miles de euros. Asimismo, con fecha 28 de junio de 2023 este instrumento de cobertura ha llegado a su vencimiento según lo establecido en el contrato.

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 11), 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 2023. 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 2023 el notional 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 11), 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. Con fecha 26 de abril de 2023 este instrumento de cobertura ha llegado a su vencimiento según lo establecido en el contrato. Asimismo, en el ejercicio 2021, Engage Inversiones 2014, S.L. suscribió un nuevo derivado por importe notional de 67.786 miles de euros, con lo que a 30 de junio de 2023, el notional de los derivados cubren la totalidad del préstamo.

En el ejercicio 2021 la Sociedad Dominante suscribió un instrumento financiero derivado por un notional de 17.131 miles de euros a 30 de junio de 2023 como cobertura del préstamo por importe al 30 de junio de 2023 de 26.731 miles de euros suscrito para la adquisición y rehabilitación de Eloy Gonzalo 10 (véase Nota 11).

Asimismo, la Sociedad dependiente Inmoaccess, S.L.U. formalizó en 2021 un derivado por un nominal de 14.329 miles de euros al 30 de junio de 2023 y vencimiento en 2025 para cubrir un préstamo por importe al 30 de junio de 2023 de 14.329 miles de euros para la adquisición de Titán, 4 (véase Nota 11).

Los derivados de cobertura sobre tipos de interés contratados por el Grupo, y vigentes al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y sus valores razonables a dicha fecha, son los siguientes:

30 de junio de 2023

Tipo	Entidad	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de Euros						Tipo Interés Variable
				Nocional 30-06-2023	Valor a 30-06-2023	A Resultados	Nocional Pte. 30-06-2024	Nocional Pte. 30-06-2025	Nocional Pte. 30-06-2026	
Pasivos financieros:										
Swap	Sindicado	2026	0,11%	323.200	33.789	-	323.200	323.200	323.200	Euribor 3 m
Swap	Sindicado	2026	-0,25%	80.800	9.360	-	80.800	80.800	80.800	Euribor 3 m
Swap	Societe Generale	2025	0,89%	19.000	1.310	-	18.620	-	-	Euribor 3 m
Swap	Societe Generale	2025	-0,37%	19.000	907	-	18.620	-	-	Euribor 3 m
Swap	Credit Agricole	2025	-0,36%	17.131	1.441	-	16.774	16.417	-	Euribor 3 m
Swap	BBVA	2028	-0,18%	67.786	10.377	-	67.786	67.786	67.786	Euribor 3 m
Swap	Sabadell	2025	-0,30%	14.329	1.198	-	13.064	11.730	-	Euribor 3 m
				541.246	58.382	-	538.864	499.933	471.786	

31 de diciembre de 2022

Tipo	Entidad	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de Euros						Tipo Interés Variable
				Nocional 31-12-2022	Valor a 31-12-2022	A Resultados	Nocional Pte. 2023	Nocional Pte. 2024	Nocional Pte. 2025	
Pasivos financieros:										
Swap	Sindicado	2023	0,11%	341.482	4.346	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	Sindicado	2026	0,11%	-	31.812	-	323.200	323.200	323.200	Euribor 3 m
Swap	Sindicado	2026	-0,25%	54.768	9.802	-	80.800	80.800	80.800	Euribor 3 m
Swap	Sindicado	2023	0,39%	173.603	2.178	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	Societe Generale	2025	0,89%	19.000	935	-	18.810	18.430	-	Euribor 3 m
Swap	Societe Generale	2025	-0,37%	19.000	1.454	-	18.810	18.430	-	Euribor 3 m
Swap	Credit Agricole	2025	-0,36%	17.131	1.514	-	16.774	16.417	-	Euribor 3 m
Swap	BBVA	2023	0,47%	34.000	240	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	BBVA	2028	-0,18%	33.893	10.632	-	67.786	67.786	67.786	Euribor 3 m
Swap	Sabadell	2025	-0,30%	14.950	1.303	-	13.708	12.420	-	Euribor 3 m
				707.827	64.216	-	539.888	537.483	471.786	

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. Existencias

El movimiento experimentado en el epígrafe "Existencias" en el primer semestre del ejercicio 2023, y ejercicio 2022 que corresponde principalmente a las sociedades dependientes que desarrollan el proyecto "Las Colinas Golf & Country Club", es el siguiente:

30 de junio de 2023

	Euros				30-06-2023
	31-12-2022	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	18.039	-	(9.657)	(770)	7.612
Obra en curso de construcción	8.362	4.446	-	(3.209)	9.599
Edificios terminados	-	-	(3.979)	3.979	-
Materias primas y otros aprovisionamientos	215	554	(448)	-	321
Anticipos	29	-	-	-	29
Deterioro	(9.015)	-	9.015	-	-
	17.630	5.000	(5.069)	-	17.561

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

Ejercicio 2022

	Euros				31-12-2022
	31-12-2021	Adiciones	Retiros	Traspasos	
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	26.582	-	(231)	(8.312)	18.039
Obra en curso de construcción	4.821	4.695	-	(1.154)	8.362
Edificios terminados	-	-	(9.466)	9.466	-
Materias primas y otros aprovisionamientos	179	1.291	(1.255)	-	215
Anticipos	29	-	-	-	29
Deterioro	(8.961)	(54)	-	-	(9.015)
	22.650	5.933	(10.952)	-	17.630

(*) 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 2023 se han vendido a terceros siete villas (doce villas en el ejercicio 2022) por un precio de total de venta de 5.479 miles de euros (10.111 miles de euros en el ejercicio 2022) y varios terrenos por precio de venta de 1.048 miles de euros (6.971 miles de euros en el ejercicio 2022).

Las altas registradas en "Obra en curso de construcción" en el ejercicio 2023 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) a 30 de junio del 2023 y 31 de diciembre de 2022. El valor razonable de las existencias finales asciende a 31.492 miles de euros (34.158 miles de euros al cierre del ejercicio 2022).

Con fecha 31 de marzo de 2023 la Sociedad dependiente GMP Nueva Residencial, S.L.U. ha llevado a cabo la venta de un terreno rural en El Ejido (Almería) por un precio total de 462 miles de euros. Este terreno tenía registrado un deterioro acumulado por un importe de 9.015 miles de euros a 31 de diciembre de 2022, el cual ha sido aplicado en el momento de la venta arrojando esta una pérdida en la misma de 174 miles de euros.

Compromisos de venta y anticipos de recibidos

Al 30 de junio 2023 el Grupo tiene firmados contratos de venta de villas y de parcelas por un importe total de 11.313 miles de euros (8.308 miles de euros al 31 de diciembre de 2022).

10. Fondos Propios consolidados

10.1 Capital social

Al 30 de junio de 2023, 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 2023 y 31 de diciembre de 2022, los principales accionistas de la Sociedad Dominante son los siguientes:

	% Participación	
	30-06-2023	31-12-2022
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 (Nota 1).

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 2023 es 56 euros por acción y 56,50 euros por acción de cotización media en el primer semestre de 2023 (56 euros por acción y 56,25 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2022).

10.2 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.

10.3 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.

10.4 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 durante el ejercicio 2022 y primer semestre de 2023 es el siguiente:

	31-12-2022	Altas (Nota 5)	30-06-2023
Reservas de revalorización	11.818	157	11.975

	31-12-2021	Bajas (Nota 5)	31-12-2022
Reservas de revalorización	12.147	(329)	11.818

10.5 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 del ejercicio 2016.

10.6 Acciones propias

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad Dominante ha adquirido y enajenado acciones propias, el detalle es el siguiente al 30 de junio de 2023:

	Nº de Acciones a 30 de junio de 2023	Valor Nominal (Euros)	Nº de Acciones adquiridas año 2023	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción) año 2023	Coste total de Adquisición (Miles de Euros) año 2023	Nº de Acciones enajenadas año 2023	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción) año 2023	Importe Total de las Enajenaciones (Miles de Euros) año 2023	Importe al 30 de junio 2023 (Miles de Euros)
Acciones propias	4.177	0,49	272	55,67	15,14	32	56,5	1,81	236

10.7 Ajustes por cambio de valor

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

El Grupo tiene contratadas coberturas de tipo de interés para la financiación de su actividad por un nominal de 541.246 miles de euros al 30 de junio de 2023 (707.827 miles de euros al cierre del ejercicio 2022). Se trata de contratos de permuta de tipo de interés ("swap") con vencimiento en 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 58.382 miles de euros positivos a 30 de junio de 2023 (64.216 miles de euros negativos a 31 de diciembre de 2022).

10.8 Beneficio/ (pérdidas) por acción

Básico

Las ganancias / (pérdidas) por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio / (pérdidas) 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:

	30-06-2023	30-06-2022
Resultado neto atribuido a la Sociedad Dominante (miles de euros)	(25.120)	70.579
Nº medio ponderado de acciones en circulación	19.124.270	19.124.270
Ganancias por acción básicas (euros)	(1,31)	3,69

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.

10.9 Reservas consolidadas por integración global

Sociedad	Miles de Euros	
	30-06-2023	31-12-2022
Sociedades consolidadas por integración global:		
Engage Inversiones 2014, S.L.U.	105.787	102.516
In-Planía Espacios Eficientes, S.L.U.	(39.712)	(35.944)
Inmoaccess, S.L.U.	32.459	29.626
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	(19.118)	(19.033)
Edificio Velázquez 164, S.L.U.	(478)	(477)
Campoamor Sun & Beach, S.L.	(8.034)	(9.040)
Colinas Green Golf, S.L.	(30.519)	(30.607)
Colinas Golf Residencial, S.L.	25.436	18.186
Renta Apartamentos, S.L.U.	72.049	41.783
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U.	21.330	21.468
Tacro Properties 5, S.L.	846	-
Total reservas en sociedades por integración global	160.046	118.478

11. Pasivos financieros

11.1 Clasificación de pasivos financieros no corrientes y corrientes:

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Grupo mantiene los siguientes pasivos financieros:

Categorías	Miles de Euros					
	No Corriente		Corriente		Total	
	30-06-2023	31-12-2022	30-06-2023	31-12-2022	30-06-2023	31-12-2022
Valorados a coste amortizado:						
Deudas con entidades de crédito	862.697	860.295	4.678	3.620	867.375	863.915
Fianzas recibidas	13.771	14.230	6	69	13.777	14.299
Dividendos pendientes de pago (Nota 1)	-	-	20.000	-	20.000	-
	876.468	874.525	24.684	3.689	901.152	878.214

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 2023 y 31 de diciembre de 2022 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

	Miles de Euros			
	30-06-2023		31-12-2022	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamos y créditos bancarios:				
Con garantía hipotecaria	683.343	683.343	684.430	684.430
Otros préstamos y créditos	213.000	201.600	213.000	201.600
Otras deudas financieras:				
Otros préstamos y créditos	27.614	-	27.614	-
	923.957	884.943	925.044	886.030
Gastos de formalización de deudas	-	(3.677)	-	(5.212)
Variación de valor de pasivo por acuerdos de refinanciación (NIIF 9)	-	(15.043)	-	(17.409)
Intereses de deudas corrientes	-	1.152	-	506
Total	923.957	867.375	925.044	863.915

El desglose por tipología de deuda es el siguiente:

30 de junio de 2023

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	26.731	557	26.174	26.731	2025
Société Générale	38.000	760	37.240	38.000	2025
Sabadell	14.329	1.265	13.064	14.329	2025
BBVA	67.786	-	67.786	67.786	2028
BEI	28.000	-	16.600	16.600	2028
ABANCA	11.497	944	10.553	11.497	2030
Total préstamos	923.957	3.526	881.417	884.943	
Gastos de formalización pendientes de Amortizar	-	-	(3.677)	(3.677)	
Variación de valor de pasivo por acuerdos de refinanciación (NIIF 9)	-	-	(15.043)	(15.043)	
Deuda por intereses + comisiones	-	1.152	-	1.152	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	923.957	4.678	862.697	867.375	

31 de diciembre 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	26.732	557	26.175	26.732	2025
Société Générale	38.000	380	37.620	38.000	2025
Sabadell	14.950	1.242	13.708	14.950	2025
BBVA	67.786	-	67.786	67.786	2028
BEI	28.000	-	16.600	16.600	2028
ABANCA	11.962	935	11.027	11.962	2030
Total préstamos	925.044	3.114	882.916	886.030	
Gastos de formalización pendientes de Amortizar	-	-	(5.212)	(5.212)	
Variación de valor de pasivo por acuerdos de refinanciación (NIIF 9)	-	-	(17.409)	(17.409)	
Deuda por intereses + comisiones	-	506	-	506	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	925.044	3.620	860.295	863.915	

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 2023 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 refinanció, 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 instrumento de cobertura por un nocional 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 nocional de 80.800 miles de euros con vencimiento diciembre de 2026. Al 30 de junio de 2023, su nocional es de 80.800 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 fue refinanciado estableciendo un nuevo vencimiento el 11 de diciembre de 2026 y se canceló anticipadamente el instrumento de cobertura firmado con ING Bank N.V. con un nocional de 19.147 miles de euros. Adicionalmente, se suscribió un instrumento de cobertura asociado a esta deuda en el ejercicio 2018, cuyo nocional ascendía a 31 de diciembre de 2022 a 173.603 millones de euros, y con fecha 28 de junio de 2023 este instrumento de cobertura ha llegado a su vencimiento según lo establecido en el contrato (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 2023 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 activos no restringidos si fueran enajenados y no se destina importes resultantes a la realización de una adquisición dentro de los siguientes 24 meses, deberá amortizar anticipadamente un porcentaje del Tramo B igual al porcentaje que represente el activo no restringido respecto al total de activos no restringidos de conformidad con el último Informe de Valoración que se hubiera entregado al banco antes de su enajenación.

Determinados inmuebles del Grupo actúan en garantía del crédito sindicado, cuyo valor razonable al 30 de junio de 2023 asciende a 1.726.655 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. Asimismo, la refinanciación de fecha 7 de julio de 2022, de acuerdo con la normativa aplicable se consideró como una modificación no sustancial de las condiciones por lo que 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 fue inferior en 2.554 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 2022. 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 493 miles de euros al epígrafe "Gastos financieros" (véase Nota 13.5) de la cuenta de resultados consolidadas resumidas al 30 de junio de 2023 (1.031 miles de euros durante el ejercicio 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 1.246 miles de euros al epígrafe "Gastos financieros" (véase Nota 13.5) de la cuenta de resultados resumida consolidada al 30 de junio de 2023 (2.482 miles de euros durante el ejercicio 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 2023. 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 2023 de 94.860 miles de euros (95.760 miles de euros al 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente durante el ejercicio 2021, se suscribió un nuevo instrumento de cobertura, conforme lo indicado en la Nota 8 y cuyo nocional asciende a 17.131 miles de euros al 30 de junio de 2023.

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 2023 es de 104.634 miles de euros (108.320 miles de euros en el ejercicio 2022) (véase Nota 6). El vencimiento del préstamo está fijado el 5 de marzo de 2025 momento en el que se haría frente al pago del principal. Este préstamo devenga un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor más un diferencial de 1,35 puntos porcentuales. Adicionalmente durante el ejercicio 2018, se suscribió un nuevo instrumento de cobertura, conforme lo indicado en la Nota 8 y cuyo nocional asciende a 19.000 miles de euros al 30 de junio de 2023. Durante el ejercicio 2021, se suscribió un nuevo instrumento de cobertura, conforme lo indicado en la Nota 8 y cuyo nocional asciende a 19.000 miles de euros al 30 de junio de 2023.

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 2023 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 2023 se han reclasificado al corto plazo por calendario de amortización 1.265 miles de euros. El valor razonable del inmueble al 30 de junio de 2023 de 60.199 miles de euros (60.820 miles de euros en 2022) (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 nociónal asciende a 14.329 miles de euros al 30 de junio de 2023.

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 2023 de 174.146 miles de euros (179.750 miles de euros en el ejercicio 2022) (véase Nota 6). El vencimiento del préstamo estaba fijado en enero de 2020 momento en el que se haría frente al pago del principal. Con fecha 26 de abril de 2018 dicho contrato fue refinanciado, renegociando algunas de sus condiciones. El nuevo vencimiento del préstamo refinanciado 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 nociónal ascendía a 34.000 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 y con fecha 26 de abril de 2023 este instrumento de cobertura ha llegado a su vencimiento según lo establecido en el contrato. Asimismo, durante el ejercicio 2021 fue suscrito otro instrumento de cobertura, conforme lo indicado en la Nota 8 y cuyo nociónal asciende a 67.786 miles de euros al 30 de junio de 2023.

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 625 miles de euros al epígrafe "Gastos financieros" (véase Nota 13.5) de la cuenta de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas a 30 de junio de 2023 (1.771 miles de euros en el ejercicio 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 2023 se han reclasificado a corto plazo por calendario de amortización 944 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 2023 y 31 de diciembre de 2022 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 imputar a la cuenta de resultados resumida consolidada, al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, unos costes por importe de 3.677 miles de euros y 5.212 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 2023 y 2022 ascendió a 11.031 miles de euros y 10.834 miles de euros, respectivamente (véase Nota 13.5), 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 2022 ascendía a 1.152 y 506 miles de euros, respectivamente.

Vencimiento de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda al 30 de junio de 2023 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Del 01/07/23 al 30/06/24	Del 01/07/24 al 30/06/25	Del 01/07/25 al 30/06/26	A partir de 01/07/2026	Total
Vencimiento de la deuda	3.526	40.095	38.330	802.992	884.943
Total	3.526	40.095	38.330	802.992	884.943

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.

11.2 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.

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2023	31-12-2022
Corriente:		
Proveedores de inmovilizado al corto plazo	1.307	3.288
Proveedores y otros acreedores	17.127	19.677
Remuneraciones pendientes de pago	671	1.716
Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.065	2.659
Anticipos de clientes (Nota 9)	11.559	8.524
	32.729	35.864

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

13. Ingresos y gastos

13.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

	Miles de Euros	
	30-06-2023	30-06-2022
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	38.517	35.929
Ingresos por arrendamientos de parking	3.474	3.326
Ventas de viviendas y parcelas (Nota 9)	6.989	11.653
Prestaciones de servicios a terceros y otros ingresos	3.970	2.830
Total importe neto de la cifra de negocios	52.950	53.738

La totalidad de la cifra del importe neto de la cifra de negocio se ha realizado en Madrid y Alicante. Siendo el desglose el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2023	30-06-2022
Madrid	43.135	38.933
Alicante	9.815	14.805
	52.950	53.738

13.2 Gastos de personal y plantilla media

El saldo de este epígrafe a 30 de junio 2023 y 2022 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	30-06-2023	30-06-2022
Sueldos y salarios	4.756	3.997
Sueldos, salarios y asimilados	4.756	3.997
Seguridad Social a cargo de la empresa	915	867
Otras cargas sociales	32	15
Cargas sociales	947	882
Total gasto personal	5.703	4.879

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 2023 ha sido de 167 (159 a 30 de junio de 2022).

13.3 Otros ingresos de explotación

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

	Miles de Euros	
	30-06-2023	30-06-2022
Ingresos por publicidad	458	409
Impuestos repercutidos	153	118
Gastos de comunidad repercutidos a los arrendatarios	6.109	5.711
Ingresos excepcionales	1.291	731
Otros ingresos	410	327
Total otros ingresos de explotación	8.421	7.296

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 comunes de los inmuebles en renta.

13.4 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación, al 30 de junio de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2023	30-06-2022
Gastos de comunidad soportados	6.767	6.752
Arrendamientos y cánones	228	191
Primas de seguros	181	150
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.577	1.711
Reparaciones y conservación	1.100	1.879
Servicios bancarios y similares	398	426
Servicios de profesionales independientes	1.634	1.987
Suministros	693	549
Transportes y fletes	69	44
Otros servicios	680	91
Tributos	1.582	1.404
Pérdidas por deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	231	-
Otros gastos de gestión corriente	930	1.390
	16.070	16.574

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.

13.5 Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	30-06-2023	30-06-2022
Ingresos financieros:		
Aplicación del método del tipo de interés efectivo- De terceros	1.359	78
	1.359	78
Gastos financieros:		
Aplicación del método del tipo de interés efectivo- De terceros		
Préstamos (entidades de crédito)	(17.473)	(5.586)
Liquidación Derivados (entidades de crédito)	8.806	(2.745)
De refinanciaciones - IFRS 9 (Nota 11.1)	(2.364)	(2.503)
	(11.031)	(10.834)
	(9.672)	(10.756)

El Epígrafe de ingresos financieros se corresponde principalmente con las retribuciones obtenidas de las colocaciones de tesorería del Grupo en Imposiciones a plazo fijo detalladas en la Nota 7.1.

14. 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.

14.1 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 2023 y 2022 por los miembros del Consejo de Administración y la Dirección del Grupo por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	30-06-2023	30-06-2022
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	561	546
Retribución variable	139	135
Total remuneraciones recibidas por los Administradores	700	681
Directivos:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	716	635
Retribución variable	254	224
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	970	859

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.

En este sentido, destacar que el Grupo registra dentro del epígrafe "Provisiones no corrientes" los pasivos futuros a satisfacer a sus directivos, en función de un acuerdo de retribución variable multianual.

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, al 30 de junio de 2023, está constituido por 6 hombres y 1 mujer.

15. Otra información

15.1 Garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes

El Grupo tiene avales prestados por entidades financieras para el desarrollo de su actividad por importe de 8.755 miles de euros (9.576 miles de euros a 30 de junio de 2022).

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no se pondrán de manifiesto pasivos adicionales al 30 de junio de 2023 en relación con los compromisos anteriormente descritos.

16. 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 2023

	Dirección	Actividad	% Participación (Directo e Indirecto)	Miles de Euros			
				Capital Social	Prima Emisión	Reservas y aportaciones de socios	Resultado
Sociedades dependientes:							
In-Planía Espacios Eficientes, S.L.U. (2)	Luchana, 23	Reforma de oficinas	100	6	-	6.753	104
Inmoaccess, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	3.047	11.395	2.121	828
GMP, Nueva Residencial, S.A. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	6.391	-	80.304	(302)
Campoamor Sun & Beach, S.L. (1) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	5.585	1.886	(3.425)	(251)
Colinas Golf Residencial, S.L. (2) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	449	14.154	73.946	260
Colinas Green Golf, S.L. (2) (3)	Luchana, 23	Explotación campos de golf	100	90	468	5.288	205
Edificio Velázquez 164, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	36	2.116	(2.122)	-
Engage Inversiones 2014, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	503	36.603	(17.972)	1.679
Renta Apartamentos, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	23.735	-	22.996	847
Renta Gestión Fuencarral, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	25.186	-	24.486	(21)
Tacro Properties 5, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	1.208	9.845	816	228
Sociedades asociadas:							
Apartamentos UMA S.L. (2) (4)	Luchana, 23	Inmobiliaria	50	14.800	7.837	8.868	1.564
Renazca, S.A. (2)	Castellana, 81	Inmobiliaria	46	135	1.779	(3.350)	(189)
Bellersil Property, S.L.U. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	30	3	-	10.948	(3.030)
Fustor SPV 2019, S.L.U. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	30	3	-	2.015	(3.321)
Maskep SPV 2019, S.L.U. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	30	3	-	12.380	(2.547)

(1) Sociedades no sujetas a auditoría.

(2) Sociedades auditadas al 31 de diciembre de 2023 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.

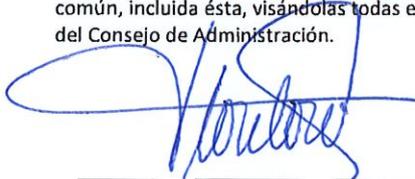
Las sociedades dependientes antes citadas se han consolidado siguiendo el método de integración global.

Las sociedades asociadas antes citadas se han consolidado siguiendo el método de 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 27 de octubre 2023 proceden a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023. Los estados financieros intermedios resumidos consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y constan extendidos en 47 folios de papel común, incluida ésta, visándose 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. Juan Fernandez-Aceytuno Sáenz de
Santamaría
Consejero



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



EURO FAIRVIEW PRIVATE LIMITED
Representante: D. Andrey Urzhumtsev
Consejero



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 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Miles de euros)

ACTIVO	30/06/2023	31/12/2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE	1.209.019	1.197.133	PATRIMONIO NETO	473.622	468.117
Inmovilizado intangible	179	208	FONDOS PROPIOS-	426.815	416.077
Aplicaciones informáticas	179	208	Capital	9.409	9.409
Inmovilizado material	2.488	2.607	Prima de Emisión	27.852	27.852
Terrenos y construcciones	703	710	Reservas	292.606	289.432
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	1.785	1.897	Reserva legal	1.882	1.882
Inversiones inmobiliarias	830.641	841.127	Otras reservas	290.724	287.550
Terrenos y construcciones	830.641	841.127	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(236)	(222)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	310.257	282.642	Aportaciones de socios	66.439	66.439
Instrumentos de patrimonio	286.485	255.995	Resultado del ejercicio	30.745	23.167
Créditos concedidos	23.772	26.647	Dividendo a cuenta	-	-
Inversiones financieras a largo plazo	65.454	70.549	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-	46.807	52.040
Instrumentos de patrimonio	3	3	Operaciones de cobertura	46.807	52.040
Derivados	46.807	52.040			
Otros activos financieros	18.644	18.506	PASIVO NO CORRIENTE	882.044	806.948
			Provisiones a largo plazo	2.464	2.126
			Deudas a largo plazo	798.832	798.155
			Deudas con entidades de crédito	786.488	785.352
			Derivados	-	-
			Otros pasivos financieros	12.344	12.803
ACTIVO CORRIENTE	183.653	96.818	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	80.746	6.665
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.246	2.628	Pasivos por impuesto diferido	3	2
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	955	1.169			
Clientes, empresas del grupo y asociadas	-	1.233	PASIVO CORRIENTE	37.006	18.886
Personal	1	3	Deudas a corto plazo	23.142	4.249
Otros créditos con las Administraciones Públicas	290	223	Deudas con entidades de crédito	1.827	1.006
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto	19.079	-	Proveedores de inmovilizado	1.307	3.236
Otros activos financieros	19.079	-	Otros pasivos financieros	20.007	7
Inversiones financieras a corto plazo	24.886	41.620	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13.517	14.247
Valores representativos de deuda	24.600	35.000	Proveedores	11.552	10.822
Otros activos financieros	286	6.620	Acreedores varios	-	11
Periodificaciones a corto plazo	5.902	6.331	Remuneraciones pendientes de pago	617	1.461
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	132.540	46.239	Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.347	1.953
Tesorería	132.540	46.239	Periodificaciones	348	390
TOTAL ACTIVO	1.392.672	1.293.951	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.392.672	1.293.951

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS PERIODOS DE 6 MESES TERMINADOS

EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

(Miles de euros)

	30/06/2023	30/06/2022
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	38.048	33.598
Ventas	36.972	33.479
Prestación de servicios	1.075	119
Otros ingresos de explotación	6.323	5.993
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	6.323	5.993
Gastos de personal	(3.998)	(3.195)
Sueldos, salarios y asimilados	(3.429)	(2.687)
Cargas sociales	(570)	(508)
Otros gastos de explotación	(11.588)	(12.109)
Servicios exteriores	(9.511)	(9.912)
Tributos	(1.481)	(1.378)
Otros gastos de gestión corriente	(596)	(819)
Amortización del inmovilizado	(10.729)	(9.855)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	(2.268)	1.940
Deterioro y pérdidas	(2.350)	1.940
Resultados por enajenaciones y otros	82	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	15.787	16.372
Ingresos financieros	20.209	3.299
De participaciones en instrumentos de patrimonio	19.079	2.965
En empresas del grupo y asociadas	19.079	2.965
De valores negociables y otros instrumentos financieros	1.130	335
En empresas del grupo y asociadas	228	260
De terceros	903	75
Gastos financieros	(8.022)	(7.819)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(10)	(205)
Por deudas con terceros	(8.012)	(7.614)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	2.770	5.816
Deterioros y pérdidas	2.770	5.816
RESULTADO FINANCIERO	14.957	1.296
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	30.744	17.668
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	30.744	17.668
RESULTADO DEL EJERCICIO	30.744	17.668