



Madrid, a 30 de octubre de 2025

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 2025.
- Estados Financieros Consolidados Intermedios del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Balance Individual Intermedio del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Individual Intermedia del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

D. José Luis García de la Calle
Chief Operating Officer

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
2025 elaborados conforme a las Normas
Internaciones de Información Financiera
(NIIF) adoptadas por la Unión Europea junto
con el Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de GMP Property SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 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.

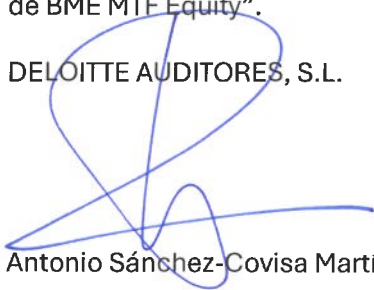
Párrafo de énfasis

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 2024. 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 AUDITORES, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

10 de octubre de 2025



WPYQN27001

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
2025 elaborados conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera
(NIIF) adoptadas por la Unión Europea junto
con el Informe de Revisión Limitada

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025
(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas	30.06.2025	31.12.2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	30.06.2025	31.12.2024
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible		1.129	1.150	FONDOS PROPIOS:	Nota 10	1.692.442	1.621.087
Inmovilizado material	Nota 5	40.128	37.755	Capital		1.677.400	1.598.823
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	2.341.720	2.293.617	Prima de emisión		9.409	9.409
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	Nota 7.3	32.595	35.697	Reservas de la sociedad dominante-		27.852	27.852
Activos financieros no corrientes-				Legal y estatutarias		1.211.650	1.135.977
Instrumentos de patrimonio	Nota 7.1	38.952	44.956	Otras reservas		1.882	1.882
Otros activos financieros		3	3	Acciones y participaciones en patrimonio propias		1.209.768	1.134.095
Derivados	Nota 8	23.655	22.583	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(177)	(179)
Activos por impuesto diferido	Nota 1	15.294	22.370	Reservas en sociedades puesta en equivalencia		246.295	202.945
		534	248	Reservas de revalorización	Notas 5 y 10.4	(11.584)	(8.591)
				Otras aportaciones de socios		13.264	13.323
				Pérdidas y ganancias atribuidas a la Sociedad Dominante		66.439	66.439
				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR:	Notas 7.2, 8 y 10.7	114.252	151.648
				Operaciones de cobertura		14.649	21.862
				SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS		14.649	21.862
						393	402
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO NO CORRIENTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta		256.039	172.154	Deudas financieras no corrientes-	Nota 11.1	935.498	853.692
Existencias	Nota 6	90.395	-	Deudas con entidades de crédito		880.982	800.817
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	Nota 9	21.054	16.496	Otros pasivos financieros		863.502	783.514
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		8.677	7.457	Derivados	Nota 8	17.416	17.303
Clientes , empresas del Grupo y asociadas	Nota 7.1	5.112	5.276	Pasivos por impuesto diferido	Nota 1	64	-
Deudores varios	Nota 7.1	1.050	-			54.516	52.875
Créditos a las Administraciones Públicas		105	96	PASIVO CORRIENTE:			
Activos financieros corrientes-				Deudas financieras corrientes-		83.157	110.798
Valores representativos de deuda	Nota 7.1	2.410	2.085	Deudas con entidades de crédito	Nota 11.1	51.175	71.189
Otros activos financieros		1.265	1.754	Proveedores de inmovilizado	Nota 12	12.760	66.336
Periodificaciones a corto plazo		500	500	Otros pasivos financieros	Nota 1 y 11.1	2.764	4.808
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		765	1.254	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		35.651	45
		5.179	5.032	Proveedores	Nota 12	31.982	38.950
		129.469	141.415	Otros acreedores	Nota 11.1	20.255	23.961
				Deudas con las Administraciones Públicas		1.541	6.800
				Anticipos de clientes		1.685	2.871
				Periodificaciones a corto plazo	Nota 9	8.307	5.318
TOTAL ACTIVO		2.711.097	2.585.577	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		2.711.097	2.585.577

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 2025.

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 2025
(Miles de Euros)**

	Notas	30/06/2025	30/06/2024
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 13.1	53.739	53.165
Ventas		49.327	49.079
Prestaciones de servicios		4.412	4.086
Variación de existencias de terrenos, promociones en curso y edificios terminados	Nota 9	4.486	4.423
Trabajos realizados por la empresa para su activo		24	45
Aprovisionamientos		(7.797)	(7.890)
Otros ingresos de explotación-	Nota 13.3	10.799	8.613
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		10.799	8.613
Gastos de personal-	Nota 13.2	(8.084)	(5.994)
Sueldos, salarios y asimilados		(6.775)	(4.920)
Cargas sociales		(1.309)	(1.074)
Otros gastos de explotación-	Nota 13.4	(15.231)	(12.883)
Servicios exteriores		(13.495)	(11.280)
Tributos		(1.634)	(1.305)
Otros gastos de gestión corriente		(102)	(298)
Amortización del inmovilizado		(747)	(837)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-	Nota 5	411	103
Deterioros y pérdidas		395	211
Resultados por enajenaciones y otras		16	(108)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		37.600	38.745
Ingresos financieros-	Nota 13.5	1.337	3.521
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.337	3.521
Gastos financieros-	Nota 13.5	(11.255)	(12.197)
Por deudas con terceros		(11.255)	(12.197)
Variación del valor razonable-		84.717	45.597
Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias	Nota 6	84.717	45.597
RESULTADO FINANCIERO		74.799	36.921
Resultado de entidades consolidadas por el método de puesta en equivalencia	Nota 7.3	3.494	(3.971)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		115.893	71.695
Impuesto sobre Beneficios		(1.641)	(232)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		114.252	71.463
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		114.252	71.463
Beneficio por acción (€/acción):	Nota 10.8		
Básico		5,97	3,74
Diluido		5,97	3,74

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjunta y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025

(Miles de Euros)

	30-06-2025	30-06-2024
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	114.252	71.463
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto:		
Por cobertura de flujos de efectivo	(661)	12.806
Por cobertura de flujos de efectivo de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación (Nota 7.3)	74	124
Por revalorización de inmovilizado material (Notas 5 y 10.4)	(59)	(7)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	(646)	12.923
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias:		
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 13.5)	(6.626)	(10.720)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(6.626)	(10.720)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	106.980	73.666

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 2025.

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2025

(Miles de euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Acciones Propias	Reservas en Sociedades Consolidadas por Integración Global	Reservas Puesta en Equivalencia	Reservas de Revalorización	Otras Aportaciones de Socios	Resultado del Ejercicio	Ajustes por Cambios de Valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2023	9.409	27.852	1.270.719	(259)	160.046	352	12.493	66.439	(77.266)	37.394	-	1.507.179
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	830	-	151.648	(15.532)	-	136.946
Distribución de resultado 2023	-	-	(70.928)	-	301	(6.639)	-	-	77.266	-	-	-
Otras operaciones del patrimonio neto:												
Distribución de dividendos	-	-	(23.944)	-	-	-	-	-	-	-	-	(23.944)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	80	-	-	-	-	-	-	-	80
Movimientos por fusión	-	-	(42.598)	-	42.598	-	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	2.728	-	-	(2.304)	-	-	-	-	402	826
Saldo al 31 de diciembre de 2024	9.409	27.852	1.135.977	(179)	202.945	(8.591)	13.323	66.439	151.648	21.862	402	1.621.087
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(59)	-	114.252	(7.213)	-	106.980
Distribución de resultado 2024	-	-	111.292	-	40.944	(588)	-	-	(151.648)	-	-	-
Otras operaciones del patrimonio neto:												
Distribución de dividendos (Nota 1)	-	-	(35.616)	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.616)
Operaciones con acciones propias	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	2
Otros movimientos	-	-	(3)	-	2.406	(2.405)	-	-	-	-	(9)	(11)
Saldo al 30 de junio de 2025	9.409	27.852	1.211.650	(177)	246.295	(11.584)	13.264	66.439	114.252	14.649	393	1.692.442

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 2025.

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 2025

(Miles de Euros)

	Notas	30-06-2025	30-06-2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		22.325	24.738
Resultado del ejercicio antes de impuestos		115.893	71.695
Ajustes al resultado-		(77.957)	(31.216)
Amortización del inmovilizado		747	837
Correcciones valorativas por deterioro		(411)	(103)
Ingresos financieros		(1.337)	(3.521)
Gastos financieros		11.255	12.197
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	Nota 6	(84.717)	(45.597)
Participación en beneficios de sociedades puestas en equivalencia	Nota 7.3	(3.494)	3.971
Cambios en el capital corriente-		(14.127)	(8.532)
Existencias		(4.558)	(4.401)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.221)	4.189
Acreedores y otras cuentas a pagar		(6.071)	(9.530)
Otros activos y pasivos corrientes		(1.319)	792
Otros activos y pasivos no corrientes		(958)	418
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(1.484)	(6.209)
Pagos de intereses		(8.821)	(9.769)
Cobros de intereses		1.337	3.521
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-	39
Cobros de dividendos	Nota 7.3	6.000	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		(58.249)	(50.935)
Pagos por inversiones-		(58.776)	(51.149)
Inmovilizado material		(243)	(612)
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(58.533)	(48.180)
Inversiones contabilizadas por el método de la participación			(2.357)
Cobros por desinversiones-		527	214
Inversiones financieras		527	214
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		23.978	(945)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		23.978	(945)
Emisión de-			
Deudas con entidades de crédito		79.523	-
Devolución y amortización de-			
Deudas con entidades de crédito		(55.545)	(1.024)
Venta de instrumentos de patrimonio de la sociedad dominante			79
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(11.946)	(27.142)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		141.415	206.923
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		129.469	179.781

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjunta y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

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 2025

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 las 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 periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

Tal y como se indica en la Nota 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 2025 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. Adicionalmente, a 30 de junio de 2025, tras la compra de la sociedad Bext Vallecas, S.L. (la cual no tributa bajo el régimen especial SOCIMI) (véase Nota 6), se reconocen en el epígrafe de “Activos por impuesto diferido” un importe de 286 miles de euros correspondientes a bases imponibles pendientes de compensar.

Asimismo, a 30 de junio de 2025, 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 52.875 miles de euros. Adicionalmente, a 30 de junio de 2025 tras la compra de la sociedad Bext Vallecas, S.L. (la cual no tributa bajo el régimen especial SOCIMI) (véase Nota 6), se reconocen en el epígrafe de “Pasivos por impuesto diferido” un importe de 1.641 miles de euros correspondientes a las plusvalías asociadas al activo inmobiliario del cual es propiedad.

En la reunión de la Junta General de accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 10 de junio de 2025, se ha acordado la distribución de un dividendo con cargo al resultado del ejercicio 2024 por importe de 35.616 miles de euros, el cual se encuentra pendiente de pago a 30 de junio de 2025 registrándose el importe en el epígrafe “Otros pasivos financieros” a corto plazo. De forma posterior al cierre y dentro del periodo requerido por el régimen fiscal especial SOCIMI este ha sido pagado a los accionistas con fecha 8 de julio de 2025.

Con fecha 30 de junio de 2025, el Socio Único de la sociedad Engage Inversiones 2014, S.L.U., ha repartido dividendos por importe de 3.291 miles de euros con cargo a resultados del ejercicio 2024. Con fecha 1 de julio de 2025 ha sido pagado.

Con fecha 30 de junio de 2025, el Socio Único de la sociedad Inmoaccess, S.L.U., ha repartido dividendos por importe de 1.800 miles de euros con cargo a resultados del ejercicio 2024. Con fecha 1 de julio de 2025 ha sido pagado.

Con fecha 30 de junio de 2025, el Socio Único de la sociedad Renta Apartamentos, S.L.U., ha repartido dividendos por importe de 1.218 miles de euros con cargo a resultados del ejercicio 2024. Con fecha 1 de julio de 2025 ha sido pagado.

Con fecha 30 de junio de 2025, el Socio Único de la sociedad Tacro Properties 5, S.L.U., ha repartido dividendos por importe de 532 miles de euros con cargo a resultados del ejercicio 2024. Con fecha 1 de julio de 2025 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 2024 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 2024, 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 2024.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de GMP Property SOCIMI, S.A. del ejercicio 2024, fueron formuladas por sus Administradores, y se aprobaron en la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de junio de 2025.

Las cuentas anuales individuales del resto de las sociedades que componen el Grupo, del ejercicio 2024, formuladas por sus Administradores correspondientes, fueron aprobados por el socio o accionista único con fecha 30 de junio de 2025.

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 septiembre de 2025, 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 2024. 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 2024.

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 valorización utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2025 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 2025 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 2025.

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 2025 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 2025

Durante el primer semestre de 2025 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 21 Ausencia de convertibilidad	Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.	1 de enero de 2025

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 2025

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2025, bien porque su fecha de efectividad es posterior a las presentes notas o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 18 Presentación y desglosos de estados financieros	El objetivo de esta nueva norma es establecer los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello a la NIC 1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027 ⁽¹⁾
NIIF 19 Desglosos de subsidiarias sin contabilidad pública	El objetivo de esta nueva norma es detallar los desglosos que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027 ⁽¹⁾
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza	Esta modificación aclara cómo tratar contablemente los contratos de electricidad, diferenciando entre contratos de compra/venta y aquellos que deben registrarse como instrumentos financieros.	1 de enero de 2026 ⁽¹⁾
Mejoras anuales (vol. 11)	El objetivo de estas mejoras es la calidad de las normas, modificando las NIIF existentes para aclarar o corregir aspectos menores.	1 de enero de 2026 ⁽¹⁾
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 Clasificación y Valoración de instrumentos financieros	Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.	1 de enero de 2026

(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 2024 se presenta a efectos comparativos con la información correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 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 2024 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 2025 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 2025.
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 2025 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 2025 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 2025 adjuntos, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2024. Adicionalmente, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2024.

2.8 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

2.9 Estados de flujos de efectivo resumido consolidado

En el estado de flujos de efectivo, preparado de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

2.10 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la IAS 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

3. Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el primer semestre de 2025, el Grupo GMP ha ampliado su perímetro de consolidación mediante la adquisición de determinadas sociedades cuya actividad es la de gestión de activos inmobiliarios residenciales a través de contratos de alquiler de corta duración (Flex Living).

En este sentido, el 9 de abril de 2025 la Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las participaciones de Frankel Europe, S.L.U., sociedad de nueva constitución sin actividad en el momento de la compra, por 3 miles de euros. De la misma forma, el 9 de abril de 2025 la sociedad Frankel Europe, S.L.U. ha adquirido la totalidad de las participaciones de Grohean Europe, S.L.U., sociedad de nueva constitución sin actividad en el momento de la compra, por 3 miles de euros. A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados dicha sociedad no cuenta con actividad.

Por último, con fecha 8 de mayo de 2025, la sociedad Frankel Europe, S.L.U., tras la aportación de fondos por parte de la Sociedad Dominante, ha adquirido la totalidad de las participaciones de la sociedad Bext Vallecas, S.L.U. Dicha sociedad tiene como actividad la explotación mediante una modalidad de contratos de arrendamiento de corta duración en un edificio de viviendas en Vallecas, Madrid (véase Nota 6). El precio pagado por la compra de las participaciones ha ascendido a 45.241 miles de euros, contando la sociedad adquirida en el momento de la compra con 655 miles de euros de tesorería.

La adquisición de esta sociedad 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.

No se han producido en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 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 y/o venta, 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 2025 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 han sido los siguientes:

30 de junio de 2025

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reversiones	Trasposos	Saldo Final
Valor revalorizado-					
Terrenos	9.932	-	-	-	9.932
Construcciones	26.807	-	-	181	26.988
Instalaciones	4.121	-	-	213	4.334
Coste-					
Maquinaria	3.176	36	-	1.219	4.431
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	2.893	20	-	11	2.924
Equipos proceso información	1.810	2	-	1.271	3.083
Elementos de transporte	51	-	-	-	51
Inmovilizado en curso	390	185	-	(187)	388
Total coste	49.180	243	-	2.708	52.131
Amortización acumulada elementos a valor revalorizado-					
Amortización de construcciones	(11.166)	(418)	-	-	(11.584)
Amortización de instalaciones	(2.682)	(123)	-	-	(2.805)
Amortización de maquinaria	(1.418)	(201)	-	-	(1.619)
Amortización de otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.420)	(89)	-	-	(1.509)
Amortización de equipos proceso información	(1.459)	(80)	-	-	(1.539)
Amortización de elementos de transporte	(33)	(3)	-	-	(36)
Total amortización acumulada	(18.178)	(914)	-	-	(19.092)
Deterioros	(6.570)	(108)	503	-	(6.175)
Ajuste por revalorización (Nota 10.4)	13.323	-	(59)	-	13.264
Valor neto	37.755	(779)	444	2.708	40.128

31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas o Reversiones	Traspasos	Saldo Final
Valor revalorizado-					
Terrenos	9.932	-	-	-	9.932
Construcciones	26.717	-	-	90	26.807
Instalaciones	3.137	5	-	979	4.121
Coste-					
Maquinaria	2.733	-	-	443	3.176
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	2.870	7	(8)	24	2.893
Equipos proceso información	1.796	9	(3)	8	1.810
Elementos de transporte	43	8	-	-	51
Inmovilizado en curso	1.338	1.202	-	(2.150)	390
Total coste	48.566	1.231	(11)	(606)	49.180
Amortización acumulada elementos a valor revalorizado-					
Amortización de construcciones	(10.335)	(831)	-	-	(11.166)
Amortización de instalaciones	(2.534)	(148)	-	-	(2.682)
Amortización de maquinaria	(1.083)	(335)	-	-	(1.418)
Amortización de otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(1.249)	(171)	-	-	(1.420)
Amortización de equipos proceso información	(1.292)	(162)	3	(8)	(1.459)
Amortización de elementos de transporte	(26)	(7)	-	-	(33)
Total amortización acumulada	(16.519)	(1.654)	3	(8)	(18.178)
Deterioros	(6.910)	(43)	383	-	(6.570)
Ajuste por revalorización (Nota 10.4)	12.493	830	-	-	13.323
Valor neto	37.630	364	375	(614)	37.755

El Grupo valora las clases de activos "Terrenos", "Construcciones" e "Instalaciones" a su valor razonable, siendo su jerarquía de nivel 3, lo que ha originado el registro de un importe acumulado de 13.264 miles de euros a 30 de junio de 2025 (13.323 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) como reservas de revalorización dentro del patrimonio neto del Grupo (Nota 10.4). 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 su menor valor entre el coste y su valor razonable.

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 2025 la valoración de los activos materiales valorados a su valor razonable por parte del Grupo o que presentaban deterioro a 31 de diciembre de 2024, siendo estos los siguientes: un campo de golf, restaurantes y la tienda de golf cuyo valor razonable asciende a 14.662 miles de euros (14.642 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) propiedad de la sociedad del Grupo Colinas Green Golf, S.L.; la parcela hotelera y el Beach Club cuyo valor razonable asciende a 4.219 miles de euros (4.319 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) 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 14.593 miles de euros (14.324 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

A 30 de junio de 2025 el Grupo ha revertido deterioro neto dotado en ejercicios anteriores por importe de 395 miles de euros, que se ha registrado con cargo al epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 2025 han sido los siguientes:

30 de junio de 2025

	Miles de Euros
Saldo a 31 de diciembre de 2024	2.293.617
Adiciones del ejercicio	56.489
Trasposos a inmovilizado material	(2.708)
Traspaso a ANCMV	(90.395)
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	84.717
Saldo a 30 de junio de 2025	2.341.720

31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2023	2.095.382
Adiciones del ejercicio	98.223
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	100.012
Saldo al 31 de diciembre de 2024	2.293.617

Las adiciones durante el primer semestre de 2025 se deben, principalmente, a la adquisición por parte del Grupo de la totalidad de las participaciones de Bext Vallecas, S.L.U. (véase Nota 3), la cual es propietaria de un edificio situado en la Avenida de la Gran Vía del Sureste 8, Madrid. Dicha operación ha sido considerada como una compra de activos, siendo el coste de adquisición de la inversión inmobiliaria 44.385 miles de euros. Por otro lado, las adiciones del ejercicio restantes se corresponden principalmente a las obras de mejora, destacando las realizadas en los edificios Manuel Cortina 2 por importe de 7.376 miles de euros y Parque Norte por importe de 2.909 miles de euros.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su valor razonable conforme a la valoración de Jones Lang LaSalle, expertos valoradores independientes. El incremento de valor del ejercicio se ha registrado en el epígrafe "Variaciones del valor razonable en inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados resumida consolidada por importe de 84.717 miles de euros (45.597 miles de euros a 30 de junio de 2024).

Asimismo, a 30 de junio de 2025, dado que existía un proceso de venta activo del edificio sito en Goya 14, Madrid, se ha procedido al traspaso del mismo al epígrafe de "Activos no corrientes mantenidos para la venta".

En este sentido, la determinación del valor razonable del activo, el cual asciende a 90.395 miles de euros, se ha realizado teniendo en cuenta el precio de venta previsto deduciendo los costes de venta. Con fecha 16 de julio de 2025 se ha formalizado la venta de dicho activo a una tercera parte no vinculada al Grupo (véase Nota 16).

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

Tipo de Activo	Miles de euros	
	30-06-2025	31-12-2024
Oficinas	2.185.932	2.191.375
Flex Living	50.950	-
Terrenos	104.838	102.242
Total	2.341.720	2.293.617

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, existían inversiones inmobiliarias hipotecadas en garantía de préstamos en los siguientes inmuebles (importes a su valor razonable en miles de euros):

	Miles de Euros	
	30-06-2025	31-12-2024
Castellana 81	437.990	428.150
Luchana 23 (*)	99.810	97.970
Complejo Parque Norte	213.620	207.600
Orense 34	258.910	250.300
Génova 27	127.210	122.310
Edificios c/ Hermosilla 3 y Ayala 8	152.720	151.300
Eloy Gonzalo, 10	99.170	94.950
Castellana, 77	183.670	176.460
Titán, 4	61.940	61.570
Manuel Cortina	138.930	127.460
Monasterio de El Escorial, 4	44.390	-
Bext Vallecas	50.950	-
Total	1.869.310	1.718.070

(*) Respecto a Luchana el importe en garantía asciende a 83.217 miles de euros de inversiones inmobiliarias más 14.593 miles de euros correspondientes al uso propio que están clasificados como inmovilizado material.

El saldo dispuesto de los préstamos hipotecarios a 30 de junio de 2025 asciende a 737.047 miles de euros (658.283 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) (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 2025 y a 31 de diciembre de 2024 han ascendido a 2.356.865 miles de euros y 2.309.068 miles de euros, respectivamente. Dicho importe ha sido registrado como valor razonable de las inversiones inmobiliarias descontando el importe ya reconocido por el Grupo correspondiente a las periodificaciones de rentas a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, por un valor de 15.145 miles de euros y 15.451 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.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 a 30 de junio de 2025 es como sigue:

30 de junio de 2025

	Miles de Euros			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Valoraciones a valor razonable recurrentes:	2.341.720	-	-	2.341.720
<i>Inversiones inmobiliarias-</i>				
Oficinas	2.185.932	-	-	2.185.932
Flex Living	50.950	-	-	50.950
Terrenos	104.838	-	-	104.838
Total activos valorados a valor razonable de forma recurrente	2.341.720	-	-	2.341.720

**Importes sin tener en cuenta las inversiones inmobiliarias clasificadas como activos no corrientes mantenidos para la venta.*

7

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 104.838 miles de euros, los cuales están destinados a desarrollos inmobiliarios.

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 2025 asciende a 90,3% (94,4% a 31 de diciembre de 2024).

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios al 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 han sido las siguientes:

30-06-2025	Exit Yield	TIR
Oficinas	4,1%-4,9%	5,6%-6,5%
Flex living	5,2%	7,3%
Terrenos	(*)	8,0%-14,0%

31-12-2024	Exit Yield	TIR
Oficinas	4,1%-4,9%	5,6%-6,7%
Terrenos	(*)	11,0%-14,0%

(*) 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.

En relación con las rentas, los importes por metro cuadrado estimados utilizados en las valoraciones del primer semestre del ejercicio 2025 correspondientes a las oficinas han oscilado entre 17 euros y 42 euros al mes (19 y 41 al mes en el primer semestre del ejercicio 2024), dependiendo del tipo de activo y localización. Las tasas de crecimiento de las rentas utilizadas en las proyecciones se basan, principalmente, en el IPC.

El efecto de la variación de un cuarto, medio y un punto en la tasa de descuento, en las rentas y en las tasas de salida, en el activo consolidado y en el resultado antes de impuestos consolidado, con respecto a las inversiones inmobiliarias, sería el siguiente:

Variación de la Exit yield

	Miles de euros					
	30-06-2025					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la Exit yield	(83.631)	(165.673)	(298.769)	(83.631)	(165.673)	(298.769)
Disminución de la Exit yield	103.109	214.512	486.803	103.109	214.512	486.803



	Miles de euros					
	30-06-2024					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la Exit yield	(82.417)	(156.399)	(283.771)	(82.417)	(156.399)	(283.771)
Disminución de la Exit yield	92.389	196.687	451.667	92.389	196.687	451.667

Variación de la Tasa de descuento

	Miles de euros					
	30-06-2025					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(41.797)	(86.889)	(169.830)	(41.797)	(86.889)	(169.830)
Disminución de la tasa de descuento	51.333	100.334	201.126	51.333	100.334	201.126

	Miles de euros					
	30-06-2024					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	0,25%	0,50%	1%	0,25%	0,50%	1%
Aumento de la tasa de descuento	(43.143)	(85.238)	(166.397)	(43.143)	(85.238)	(166.397)
Disminución de la tasa de descuento	44.220	89.548	183.651	44.220	89.548	183.651

Variación de las Rentas estimadas

	Miles de euros					
	30-06-2025					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	2,5%	5%	10%	2,5%	5%	10%
Aumento de las rentas	53.943	103.441	202.505	53.943	103.441	202.505
Disminución de las rentas	(45.093)	(94.627)	(193.671)	(45.093)	(94.627)	(193.671)

	Miles de euros					
	30-06-2024					
	Activo			Resultado antes de impuestos Consolidado		
	2,5%	5%	10%	2,5%	5%	10%
Aumento de las rentas	45.051	89.905	179.694	45.051	89.905	179.694
Disminución de las rentas	(44.770)	(89.789)	(179.694)	(44.770)	(89.789)	(179.694)



Ingresos y gastos relacionados:

Durante el primer semestre de 2025 y 2024 los ingresos derivados de rentas, sin repercusión de costes provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 46.772 miles de euros y 44.555 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 2025 y 2024 a 16.631 miles de euros y 13.890 miles de euros, respectivamente.

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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	
	30-06-2025	31-12-2024	30-06-2025	31-12-2024
Valorados a coste amortizado:				
Cientes por ventas y prestación de servicios	-	-	5.112	5.276
Cientes, empresas del Grupo y asociadas	-	-	1.050	-
Deudores varios	-	-	105	-
Otras periodificaciones	1.268	1.013	1.362	1.113
Fianzas	12.089	11.195	-	-
Periodificación de rentas de alquileres	10.298	10.375	3.817	3.919
Valores representativos de deuda	-	-	500	500
Valorados a valor razonable:				
Derivados (Nota 8)	15.294	22.370	-	-
Valorados a coste:				
Instrumentos de patrimonio	3	3	-	-
Otros activos financieros	-	-	765	1.254
	38.952	44.956	12.711	12.062

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.

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 mitiguen estos riesgos. En la Nota 8 se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros, en particular para la estimación de ajustes por riesgos de contraparte, del Grupo ha utilizado inputs de mercado de cotizaciones de CDSs. En particular para el caso del Grupo, el input se ha originado mediante la utilización de comparables de mercado, teniendo en cuenta país, sector y circunstancias de las compañías con las que se ha establecido la comparación.

Tanto estos inputs como todos los utilizados en el cálculo del valor razonable corresponden a Nivel 2 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 2025 tiene saldo deudor y asciende a 14.649 miles de euros y al 31 de diciembre de 2024 tenía saldo deudor y ascendía a 21.862 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 2025	Flujos de Efectivo Esperados		
		< 2 Años	Entre 2 y 5 Años	> 5 Años
Derivados de cobertura	15.230	13.220	1.614	396

	Miles de Euros			
	Valor Contable 31 de diciembre de 2024	Flujos de Efectivo Esperados		
		< 2 Años	Entre 2 y 5 Años	> 5 Años
Derivados de cobertura	22.370	20.115	2.255	-

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024) 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 ejercicio de +0,2%, +0,5% y -0,1%.

Sensibilidad	Miles de Euros	
	30-06-2025	31-12-2024
+0,2% (incremento en la curva de tipos)	3.046	4.474
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	7.615	11.184
-0,1% (descenso en la curva de tipos)	(1.523)	(2.237)

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.

A 30 de junio de 2025 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	31-12-2024
+50Pb (Incremento Eur 3m)	690	1.034
+75Pb (Incremento Eur 3m)	1.035	1.551
+100Pb (Incremento Eur 3m)	1.380	2.068

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 2025 y 31 de diciembre de 2024 y que es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2025	31-12-2024
Deuda bruta bancaria (Nota 11.1)	886.406	860.742
Efectivo y equivalentes, y Valores representativos de deuda	(129.969)	(141.915)
Derivados	(15.294)	(22.370)
Endeudamiento financiero neto (a)	741.143	696.457
Patrimonio Neto (b)	1.692.442	1.621.087
Total (c) = (a) + (b)	2.433.585	2.317.544
Ratio de endeudamiento (a) / (c)	30,45%	30,05%

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 2025.

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 materiales 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 81% 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

A 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Sociedad dominante cuenta con el 30% de las sociedades Bellersil Property, S.L.U., Fustor SPV 2019, S.L.U. y Maskep SPV 2019, S.L.U. cuya actividad es la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. 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.

Por otra parte, a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 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.

Adicionalmente la Sociedad Dominante mantenía un crédito a largo plazo con la Sociedad Renazca, S.A. por importe de 575 miles de euros el cual ha sido capitalizado durante el periodo como una aportación de socios por parte de la Sociedad Dominante. De la misma forma, la Sociedad también mantiene con la Sociedad Apartamentos UMA, S.L. un crédito por importe de 138 miles de euros a 30 de junio de 2025 (665 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) el cuál se clasifica en el presente epígrafe.

En este sentido, el detalle del movimiento de las participaciones del ejercicio de seis meses terminada el 30 de junio de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros					Saldo a 30.06.2025
	Saldo a 31.12.2024	Adiciones	Dividendos	Resultado Ejercicio	Otros ajustes	
Apartamentos UMA, S.L.	14.938	-	(6.000)	1.832	-	10.770
Renazca, S.A.	(588)	575	-	292	-	279
Bellersil Property, S.L.U.	8.281	-	-	986	(33)	9.234
Fustor SPV 2019, S.L.U.	6.234	-	-	170	(28)	6.376
Maskep SPV 2019, S.L.U.	5.597	-	-	214	(13)	5.798
	34.462	575	(6.000)	3.494	(74)	32.457

El detalle del movimiento de las participaciones del ejercicio de seis meses terminada el 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Saldo a 31.12.2023	Adiciones	Resultado Ejercicio	Otros ajustes	Saldo a 31.12.2024
Apartamentos UMA, S.L.	14.274	-	664	-	14.938
Renazca, S.A.	(1.006)	-	418	-	(588)
Bellersil Property, S.L.U.	8.149	821	(649)	(40)	8.281
Fustor SPV 2019, S.L.U.	6.521	447	(700)	(34)	6.234
Maskep SPV 2019, S.L.U.	5.356	577	(321)	(15)	5.597
	33.294	1.845	(588)	(89)	34.462

Las adiciones registradas durante el ejercicio 2025 y 2024 se corresponden a aportaciones de socios realizadas por la Sociedad Dominante, habiendo afectado al coste de cada una de las participaciones.

De la misma forma, las variaciones clasificadas dentro de la partida de "otros ajustes" del ejercicio 2025 y 2024 se corresponden con las variaciones del valor razonable de los instrumentos de cobertura con cambios a patrimonio neto de las sociedades participadas que se encuentran clasificados dentro del epígrafe de "Ajustes por cambio de valor".

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 2025 y 31 de diciembre de 2024 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.

A 30 de junio de 2025, se encuentran registrados en el “Activo no corriente” por un importe de 15.294 miles de euros (22.370 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) y en el “Pasivo no corriente” por importe de 64 miles de euros, 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.

Los derivados de cobertura sobre tipos de interés contratados por el Grupo, y vigentes a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y sus valores razonables a dicha fecha, son los siguientes:

30 de junio de 2025

Tipo	Entidad	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de Euros						Tipo Interés Variable
				Nocional 30-06-2025	Valor a 30-06-2025	A Resultados	Nocional Pte. 30-06-2026	Nocional Pte. 30-06-2027	Nocional Pte. 30-06-2028	
Swap	Sindicado	2026	0,11%	323.200	8.210	-	323.200	-	-	Euribor 3 m
Swap	Sindicado	2026	-0,25%	80.800	2.462	-	80.800	-	-	Euribor 3 m
Swap	Societe Generale (*)	2030	0,89%	40.800	53	-	40.800	40.800	40.800	Euribor 3 m
Swap	Credit Agricole	2025	-0,36%	16.417	108	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	BBVA	2028	-0,18%	67.786	4.330	-	67.786	67.786	-	Euribor 3 m
Swap	Sabadell	2025	-0,30%	11.730	131	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	Sabadell (*)	2032	-0,30%	14.824	(46)	-	14.601	14.378	14.155	Euribor 3 m
Swap	Santander (*)	2032	-0,30%	20.000	(18)	-	20.000	20.000	19.500	Euribor 3 m
				575.557	15.230	-	547.187	142.964	74.455	

(*) Contratos de cobertura de tipos de interés formalizados durante la primera mitad del ejercicio 2025 en virtud de las financiaciones contratadas descritas en la Nota 11.1.

31 de diciembre de 2024

Tipo	Entidad	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de Euros						Tipo Interés Variable
				Nocional 31-12-2024	Valor a 31-12-2023	A Resultados	Nocional Pte. 31-12-2025	Nocional Pte. 31-12-2026	Nocional Pte. 31-12-2027	
Swap	Sindicado	2026	0,11%	323.200	12.344	-	323.200	-	-	Euribor 3 m
Swap	Sindicado	2026	-0,25%	80.800	149	-	80.800	-	-	Euribor 3 m
Swap	Societe Generale	2025	0,89%	18.430	91	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	Societe Generale	2025	-0,37%	18.430	373	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	Credit Agricole	2025	-0,36%	16.417	3.656	-	-	-	-	Euribor 3 m
Swap	BBVA	2028	-0,18%	67.786	5.447	-	67.786	67.786	67.786	Euribor 3 m
Swap	Sabadell	2025	-0,30%	12.420	310	-	-	-	-	Euribor 3 m
				537.483	22.370	-	471.786	67.786	67.786	

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 2025, y ejercicio 2024 que corresponde principalmente a las sociedades dependientes que desarrollan el proyecto “Las Colinas Golf & Country Club”, es el siguiente:

30 de junio de 2025

	Miles de Euros				
	31-12-2024	Adiciones	Retiros	Traspasos	30-06-2025
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	4.876	-	(1)	(471)	4.404
Obra en curso de construcción	10.300	6.080	-	(698)	15.682
Edificios terminados	1.009	-	(1.709)	1.169	469
Materias primas y otros aprovisionamientos	311	713	(597)	-	427
Anticipos	-	72	-	-	72
	16.496	6.865	(2.307)	-	21.054

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

31 de diciembre de 2024

	Miles de Euros				
	31-12-2023	Adiciones	Retiros	Traspasos	31-12-2024
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	7.263	-	(16)	(2.371)	4.876
Obra en curso de construcción	9.320	12.927	-	(11.947)	10.300
Edificios terminados	-	-	(13.309)	14.318	1.009
Materias primas y otros aprovisionamientos	241	1.406	(1.336)	-	311
Anticipos	52	-	(52)	-	-
	16.876	14.333	(14.713)	-	16.496

(*) 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 2025 se han vendido a terceros, principalmente, 2 villas (7 villas en el ejercicio 2024) por un precio de total de venta de 2.555 miles de euros (16.533 miles de euros en el ejercicio 2024) y ningún terreno (1.611 miles de euros en el ejercicio 2024).

Las altas registradas en “Obra en curso de construcción” en el ejercicio 2025 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 2025 y 31 de diciembre de 2024. El valor razonable de las existencias finales asciende a 38.418 miles de euros (32.599 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).

Compromisos de venta y anticipos de recibidos

A 30 de junio de 2025 el Grupo tiene firmados contratos de venta de villas y de parcelas por los cuales ha recibido un importe total de 7.967 miles de euros (4.962 miles de euros al 31 de diciembre de 2024) clasificados dentro del epígrafe “Anticipos de clientes” del balance intermedio resumido consolidado adjunto.

10. Fondos Propios consolidados

10.1 Capital social

Al 30 de junio de 2025, 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 2025 y 31 de diciembre de 2024, los principales accionistas de la Sociedad Dominante son los siguientes:

	% Participación	
	30-06-2025	31-12-2024
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 a 30 de junio de 2025 es 66 euros por acción y 66 euros por acción de cotización media en el primer semestre de 2025 (66 euros por acción y 65,27 euros por acción de cotización media al 31 de diciembre de 2024).

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 al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	31-12-2024	Altas (Nota 5)	30-06-2025
Reservas de revalorización	13.323	(59)	13.264

	31-12-2023	Altas (Nota 5)	31-12-2024
Reservas de revalorización	12.493	830	13.323

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 2025, la Sociedad Dominante ha adquirido y enajenado acciones propias, el detalle es el siguiente al 30 de junio de 2025:

	Nº de Acciones a 30 de junio de 2025	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros por Acción) año 2025	Coste total de Adquisición (Miles de Euros) año 2025	Precio Medio de Enajenación (Euros por Acción) año 2025	Importe Total de las Enajenaciones (Miles de Euros) año 2025	Importe al 30 de junio 2025 (Miles de Euros)
Acciones propias	3.155	0,49	0,00	0,00	66,50	1,41	177

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 575.557 miles de euros al 30 de junio de 2025 (537.483 miles de euros al 31 de diciembre de 2024). Se trata de contratos de permuta de tipo de interés ("swap") con vencimiento en 2025, 2026, 2028, 2030 y 2032. 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 14.649 miles de euros positivos a 30 de junio de 2025 (21.862 miles de euros positivos a 31 de diciembre de 2024) de los que 581 miles de euros corresponden a sociedades participadas por puesta en equivalencia (508 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) (Véase Nota 7.3).

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:

	30-06-2025	30-06-2024
Resultado neto atribuido a la Sociedad Dominante (miles de euros)	114.252	71.463
Nº medio ponderado de acciones en circulación	19.124.270	19.124.270
Ganancias por acción básicas (euros)	5,97	3,74

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	
	30-06-2025	31-12-2024
Sociedades consolidadas por integración global:		
Engage Inversiones 2014, S.L.U.	111.203	102.816
Inmoaccess, S.L.U.	38.176	34.092
GMP Nueva Residencial, S.A.U.	4.345	(19.521)
Edificio Velázquez 164, S.L.U.	(489)	(482)
Campoamor Sun & Beach, S.L.U.	(7.574)	(7.898)
Colinas Green Golf, S.L.U.	(31.669)	(31.229)
Colinas Golf Residencial, S.L.U.	34.005	28.833
Renta Apartamentos, S.L.U.	75.187	73.286
Renta Gestión Fuencarral, S.L.U.	20.439	21.476
Tacro Properties 5, S.L.U.	2.672	1.572
Total reservas en sociedades por integración global	246.295	202.945

10.10 Subvenciones, donaciones y legados recibidos

En este epígrafe se recogen las subvenciones recibidas por la Sociedad Dominante del Grupo por las inversiones recibidas y que serán periodificadas durante un periodo de 20 años.

11. Pasivos financieros

11.1 Clasificación de pasivos financieros no corrientes y corrientes:

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 el Grupo mantiene los siguientes pasivos financieros:

Categorías	Miles de Euros					
	No Corriente		Corriente		Total	
	30-06-2025	31-12-2024	30-06-2025	31-12-2024	30-06-2025	31-12-2024
Valorados a coste amortizado:						
Deudas con entidades de crédito	863.502	783.514	12.760	66.336	876.262	849.850
Fianzas recibidas	17.416	17.303	-	-	17.416	17.303
Derivados	64	-	-	-	64	-
Dividendos pendientes de pago y otros (Nota 1)	-	-	35.615	-	35.615	-
Proveedores de inmovilizado	-	-	2.764	4.808	-	-
Proveedores	-	-	20.255	23.961	23.019	23.961
Acreedores por prestación de servicios	-	-	1.541	6.800	1.541	-
Otros pasivos financieros	-	-	36	45	36	45
	880.982	800.817	72.971	101.950	953.953	891.159

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 2025 y 31 de diciembre de 2024 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

	Miles de Euros			
	30-06-2025		31-12-2024	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamos y créditos bancarios:				
Con garantía hipotecaria	737.047	737.047	658.283	658.283
Otros préstamos y créditos	148.600	148.600	213.000	201.600
Otras deudas financieras:				
Otros préstamos y créditos	27.614	-	27.614	-
	913.261	885.647	898.897	859.883
Gastos de formalización de deudas	-	(3.114)	-	(1.979)
Variación de valor de pasivo por acuerdos de refinanciación (NIIF 9)	-	(7.029)	-	(8.913)
Intereses de deudas corrientes	-	758	-	859
	913.261	876.262	898.897	849.850

El desglose por tipología de deuda es el siguiente:

30 de junio de 2025

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)	132.000	-	132.000	132.000	2026
Sindicado Tramo C (Revolving)	27.614	-	-	-	2026
Credit Agricole (Hipotecario)	38.000	-	38.000	38.000	2032
Société Générale (Hipotecario)	51.000	-	51.000	51.000	2030
Sabadell (Hipotecario)	11.730	11.730	-	11.730	2025
BBVA (Hipotecario)	67.786	-	67.786	67.786	2028
BEI	16.600	-	16.600	16.600	2028
Sabadell (Hipotecario)	18.530	279	18.251	18.530	2032
Santander (Hipotecario)	25.000	-	25.000	25.000	2032
Total préstamos	913.261	12.009	873.638	885.647	
Gastos de formalización pendientes de Amortizar	-	(8)	(3.106)	(3.114)	
Variación de valor de pasivo por acuerdos de refinanciación (NIIF 9)	-	-	(7.029)	(7.029)	
Deuda por intereses + comisiones	-	758	-	758	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	913.261	12.760	863.502	876.262	

31 de diciembre de 2024

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 (Hipotecario)	16.217	16.217	-	16.217	2025
Société Générale (Hipotecario)	36.860	36.860	-	36.860	2025
Sabadell (Hipotecario)	12.420	12.420	-	12.420	2025
BBVA (Hipotecario)	67.786	-	67.786	67.786	2028
BEI	28.000	-	16.600	16.600	2028
Total préstamos	898.897	65.497	794.386	859.883	
Gastos de formalización pendientes de Amortizar	-	(20)	(1.959)	(1.979)	
Variación de valor de pasivo por acuerdos de refinanciación (NIIF 9)	-	-	(8.913)	(8.913)	
Deuda por intereses + comisiones	-	859	-	859	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	898.897	66.336	783.514	849.850	



El gasto por intereses, neto del ingreso financiero por las coberturas contratadas devengado por estos préstamos ha ascendido a 8.821 miles de euros a 30 de junio de 2025 (9.778 miles de euros a 30 de junio de 2024). Los intereses devengados y no pagados han ascendido a 759 miles de euros a 30 de junio de 2025 (859 miles de euros a 31 de diciembre de 2024). Adicionalmente en ejercicios previos el Grupo ha acometido determinadas refinanciaciones que han sido determinadas como “no sustanciales” acorde a la normativa de la NIIF 9 “Instrumentos financieros”, por lo que a 30 de junio de 2025 se ha procedido a la imputación según el método del tipo de interés efectivo un importe de 1.884 miles de euros (1.882 miles de euros a 30 de junio de 2024) en el epígrafe “Gastos financieros” (véase Nota 13.5) de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 30 de junio de 2025.

En relación con la formalización de las deudas financieras, el Grupo tiene pendiente de amortizar, a 30 de junio de 2025 unos costes por importe de 3.114 miles de euros (1.979 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) que, de acuerdo a la normativa contable, han de considerarse costes directamente atribuibles a la formalización del crédito y que serán imputados al resultado siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

Los contratos de financiación suscritos por el Grupo exigen el cumplimiento de ciertos ratios financieros. Los administradores estiman que se cumplen a 30 de junio de 2025 y prevén que se cumplirán satisfactoriamente durante la vigencia de los contratos.

Las principales variaciones ocurridas en el ejercicio han sido las siguientes:

- Con fecha 5 de marzo de 2025, la Sociedad Dominante ha renovado el préstamo hipotecario con Société Générale (Manuel Cortina 2), ampliando la fecha de vencimiento hasta el 5 de marzo de 2030, contando con amortización parciales anteriores. En este sentido, se ha puesto a disposición de la Sociedad Dominante un Tramo B adicional por importe de 14,1 millones de euros, ascendiendo el importe dispuesto a 30 de junio de 2025 a 51 millones de euros. Este contrato de financiación se encuentra referenciado a un tipo fijo del 1,3% más Euribor a 3 meses, contando la Sociedad Dominante con derivados de cobertura de tipo de interés sobre la misma (véase Nota 8).
- Con fecha 20 marzo de 2025, Tacro Properties 5, S.L.U. ha firmado un préstamo hipotecario con Banco Sabadell (Monasterio del Escorial 4) por un importe total de 18,6 millones de euros, con vencimiento en marzo de 2032 contando con amortización parciales anteriores. Este contrato de financiación se encuentra referenciado a un tipo fijo del 1,5% más Euribor a 3 meses, contando la sociedad del Grupo con derivados de cobertura de tipo de interés sobre la misma (véase Nota 8).
- Adicionalmente, con fecha 28 de marzo de 2025 y 29 de junio de 2025, La Sociedad Dominante del Grupo ha amortizado de manera anticipada 32 millones de euros y 21 millones de euros, respectivamente, del tramo B del Préstamo Sindicado.
- Con fecha 18 de junio de 2025, Bext Vallecas, S.L.U. (véase Nota 3) ha formalizado un préstamo hipotecario con Banco Santander por un importe de 25 millones de euros, con fecha de vencimiento en junio de 2032 contando con amortización parciales anteriores. Este contrato de financiación se encuentra referenciado a un tipo fijo del 1,85% más Euribor a 3 meses, contando la sociedad del Grupo con derivados de cobertura de tipo de interés sobre la misma (véase Nota 8).



- Con fecha 30 de junio de 2025, la Sociedad Dominante ha renovado el préstamo hipotecario con Crédit Agricole (Eloy Gonzalo 10), ampliando la fecha de vencimiento hasta julio de 2032, contando con amortización parciales anteriores. En este sentido, se ha puesto a disposición de la Sociedad Dominante un importe adicional de 22 millones de euros, aumentando así el importe total dispuesto a 38 millones de euros. Este contrato de financiación se encuentra referenciado a un tipo fijo del 1,5% más Euribor a 3 meses, contando la Sociedad Dominante con derivados de cobertura de tipo de interés sobre la misma (véase Nota 8).

Vencimiento de la deuda

El detalle por vencimientos de la deuda al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

	Miles de euros				
	Del 01/07/25 al 30/06/26	Del 01/07/26 al 30/06/27	Del 01/07/27 al 30/06/28	A partir de 01/07/2028	Total
Vencimiento de la deuda	12.009	657.279	84.665	131.693	885.647
Total	12.009	657.279	84.665	131.693	885.647

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	
	30-06-2025	31-12-2024
Corriente:		
Proveedores de inmovilizado al corto plazo	2.764	4.808
Proveedores y otros acreedores	20.255	23.961
Remuneraciones pendientes de pago	1.541	6.800
Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.685	2.871
Anticipos de clientes (Nota 9)	8.307	5.318
	34.552	43.758

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	
	30-06-2025	30-06-2024
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	43.355	41.081
Ingresos por arrendamientos de parking	3.417	3.474
Ventas de viviendas y parcelas (Nota 9)	2.555	4.524
Prestaciones de servicios a terceros y otros ingresos	4.412	4.086
Total importe neto de la cifra de negocios	53.739	53.165

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	
	30-06-2025	30-06-2024
Madrid	47.344	44.823
Alicante	6.395	8.342
	53.739	53.165

13.2 Gastos de personal y plantilla media

El saldo de este epígrafe a 30 de junio de 2025 y 30 de junio 2024 presenta la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	30-06-2025	30-06-2024
Sueldos y salarios	6.113	4.920
Indemnizaciones	662	-
Sueldos, salarios y asimilados	6.775	4.920
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.249	1.042
Otras cargas sociales	60	32
Cargas sociales	1.309	1.074
Total gasto personal	8.084	5.994

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 2025 ha sido de 199 (178 a 30 de junio de 2024).

13.3 Otros ingresos de explotación

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

	Miles de Euros	
	30-06-2025	30-06-2024
Ingresos por publicidad	464	385
Impuestos repercutidos	47	85
Gastos de comunidad repercutidos a los arrendatarios	7.011	6.287
Ingresos excepcionales	1.608	1.135
Otros ingresos	1.669	721
Total otros ingresos de explotación	10.799	8.613

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, 30 de junio de 2025 y 30 de junio 2024, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30-06-2025	30-06-2024
Gastos de comunidad soportados	6.782	5.283
Arrendamientos y cánones	184	200
Primas de seguros	33	55
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	2.141	1.490
Reparaciones y conservación	756	1.027
Servicios bancarios y similares	225	299
Servicios de profesionales independientes	1.763	1.578
Suministros	737	666
Transportes y fletes	84	67
Otros servicios	790	615
Tributos	1.634	1.305
Otros gastos de gestión corriente	102	298
	15.231	12.883

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	
	30-06-2025	30-06-2024
Ingresos financieros:		
<i>Aplicación del método del tipo de interés efectivo- De terceros</i>		
De valores negociables y otros instrumentos financieros	1.337	3.521
	1.337	3.521
Gastos financieros:		
<i>Aplicación del método del tipo de interés efectivo- De terceros</i>		
Préstamos (entidades de crédito)	(15.447)	(20.498)
Liquidación Derivados (entidades de crédito)	6.626	10.720
Periodificación gastos formalización de préstamos	(550)	(537)
De refinanciaciones - IFRS 9 (Nota 11.1)	(1.884)	(1.882)
	(11.255)	(12.197)
	(9.918)	(8.676)

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

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las retribuciones percibidas durante el primer semestre de 2025 y 2024 por los miembros del Consejo de Administración y la Dirección del Grupo por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de Euros	
	30-06-2025	30-06-2024
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	962	641
Retribución variable	3.735	139
Total remuneraciones recibidas por los Administradores	4.697	780
Directivos:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	569	829
Retribución variable	1.171	302
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	1.740	1.131

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 21 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 2025, está constituido por 7 hombres y 1 mujer.

14.2 Saldos y operaciones con empresas del Grupo y asociadas

A 30 de junio de 2025 se encuentran registrados en el epígrafe de “Clientes, empresas del Grupo y asociadas” 1.050 miles de euros (0 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) correspondientes a las cuentas por cobrar con empresas vinculadas (Grupo Mile y Apartamentos UMA, S.L.) en concepto de management fees fundamentalmente, así como a comisiones por la venta de viviendas (Apartamentos UMA, S.L.).

A 30 de junio de 2025 se encuentran registrados en el epígrafe de “Otros ingresos de explotación” 1.931 miles de euros (488 miles de euros a 30 de junio de 2024) correspondientes a las operaciones con empresas vinculadas (Grupo Mile y Apartamentos UMA, S.L.) en concepto de management fees fundamentalmente, así como a comisiones por la venta de viviendas (Apartamentos UMA, S.L.).

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 8.996 miles de euros a 30 de junio de 2025 (7.032 miles de euros a 31 de diciembre de 2024).

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no se pondrán de manifiesto pasivos adicionales al 30 de junio de 2025 en relación con los compromisos anteriormente descritos.

16. Hechos posteriores

Con fecha 16 de julio de 2025 se ha formalizado la venta edificio sito en Goya 14, Madrid a una tercera parte no vinculada al Grupo por un importe equivalente, descontando costes de transacción, al del valor razonable registrado a 30 de junio de 2025 (véase Nota 6).

No se han producido hechos posteriores adicionales 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 2025

	Dirección	Actividad	% Participación (Directo e Indirecto)	Miles de Euros			
				Capital Social	Prima Emisión	Reservas y aportaciones de socios	Resultado
Sociedades dependientes:							
Inmoaccess, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	3.047	11.395	1.083	856
GMP, Nueva Residencial, S.A. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	6.391	-	106.924	180
Campoamor Sun & Beach, S.L. (1) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	5.585	1.886	(173)	(153)
Colinas Golf Residencial, S.L. (2) (3)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	449	14.154	52.700	2.251
Colinas Green Golf, S.L. (2) (3)	Luchana, 23	Explotación campos de golf	100	90	468	17.693	212
Edificio Velázquez 164, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	36	2.116	(2.135)	-
Engage Inversiones 2014, S.L. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	503	36.603	(24.014)	2.194
Renta Apartamentos, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	23.735	-	22.996	(70)
Renta Gestión Fuencarral, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	25.186	-	22.992	(139)
Tacro Properties S, S.L. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	1.208	9.845	31.250	718
Frankel Europe, S.L.U. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	503	22.500	23.999	-
Bext Vallecas, S.L.U. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	3	-	16.455	(984)
Grohean Europe, S.L.U. (1)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	3	-	(1)	(2)
Sociedades asociadas:							
Apartamentos UMA S.L. (2) (4)	Luchana, 23	Inmobiliaria	50	14.800	-	3.074	3.664
Renazca, S.A. (2)	Castellana, 81	Inmobiliaria	46	110	1.779	(1.917)	641
Bellersil Property, S.L.U. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	30	3	-	6.907	(329)
Fustor SPV 2019, S.L.U. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	30	3	-	1.112	(726)
Maskep SPV 2019, S.L.U. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	30	3	-	8.322	(889)

(1) Sociedades no sujetas a auditoría.

(2) Sociedades auditadas al 31 de diciembre de 2024 por Deloitte Auditores, S.L.

(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 26 de septiembre 2025 proceden a formular los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025. Los estados financieros intermedios resumidos consolidados vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito, y constan extendidos en 45 folios de papel común, incluida ésta, visándolas todas el Secretario y esta última, en el lugar reservado al efecto, los miembros del Consejo de Administración.

D. Francisco Luis Montoro Alemán
Presidente/Consejero Delegado

D. Antonio Montoro Alemán
Vicepresidente

D. Ricardo Montoro Alemán
Vicepresidente

D. Alberto Terol Esteban
Consejero

EURO FAIRVIEW PRIVATE LIMITED
Representante: D. Andrey Urzhumtsev
Consejero

D. Julio Díaz-Freijo Cerecedo
Consejero

D. Juan Fernández-Aceytuno Sáenz de
Santamaría
Consejero

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN AL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Miles de euros)

ACTIVO	30/06/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE	1.231.174	1.201.577	PATRIMONIO NETO	437.728	455.759
Inmovilizado intangible	1.120	1.139	FONDOS PROPIOS-	426.533	438.774
Aplicaciones informáticas	62	91	Capital	9.409	9.409
Inmovilizado en curso y anticipos	1.058	1.048	Prima de Emisión	27.852	27.852
Inmovilizado material	5.112	2.839	Reservas	299.638	299.637
Terrenos y construcciones	688	696	Reserva legal	1.882	1.882
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	4.424	2.143	Otras reservas	297.756	297.755
Inversiones inmobiliarias	816.473	817.948	Acciones y participaciones en patrimonio propias	(177)	(179)
Terrenos y construcciones	816.473	817.948	Aportaciones de socios	66.439	66.439
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	381.349	347.836	Resultado del ejercicio	23.373	35.616
Instrumentos de patrimonio	367.862	317.311	Dividendo a cuenta	-	-
Créditos concedidos	13.487	30.525	AJUSTES POR CAMBIO DE VALOR-	10.833	16.613
Inversiones financieras a largo plazo	27.121	31.815	Operaciones de cobertura	10.833	16.613
Instrumentos de patrimonio	3	3	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS:	362	372
Derivados	10.833	16.613			
Otros activos financieros	16.285	15.199			
			PASIVO NO CORRIENTE	774.876	744.067
			Provisiones a largo plazo	-	588
			Deudas a largo plazo	774.742	738.886
			Deudas con entidades de crédito	760.279	724.641
			Otros pasivos financieros	14.463	14.245
			Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	134	4.593
ACTIVO CORRIENTE	36.020	79.683			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.446	4.353	PASIVO CORRIENTE	54.589	81.434
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	2.180	2.489	Deudas a corto plazo	37.983	56.393
Cientes, empresas del grupo	219	599	Deudas con entidades de crédito	348	53.459
Personal	1	1	Proveedores de inmovilizado	2.011	2.926
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.046	1.264	Otros pasivos financieros	35.624	8
Inversiones financieras a corto plazo	5.144	424	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	16.489	24.517
Valores representativos de deuda	5.000	-	Proveedores	14.602	16.175
Otros activos financieros	144	424	Acreedores varios	-	11
Periodificaciones a corto plazo	3.969	4.100	Remuneraciones pendientes de pago	1.021	6.427
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	23.461	70.806	Otras deudas con las Administraciones Públicas	866	1.904
Tesorería	23.461	70.806	Periodificaciones	118	524
TOTAL ACTIVO	1.267.194	1.281.260	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.267.194	1.281.260

GMP PROPERTY SOCIMI, S.A.

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

EL 30 DE JUNIO DE 2025 Y 2024

(Miles de euros)

	30/06/2025	30/06/2024
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	39.804	39.969
Ventas	38.888	39.218
Prestación de servicios	916	751
Aprovisionamientos	(944)	-
Otros ingresos de explotación	7.692	6.775
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	7.692	6.775
Gastos de personal	(5.710)	(4.050)
Sueldos, salarios y asimilados	(5.109)	(3.450)
Cargas sociales	(601)	(600)
Otros gastos de explotación	(9.470)	(8.773)
Servicios exteriores	(7.988)	(7.531)
Tributos	(1.381)	(1.229)
Otros gastos de gestión corriente	(102)	(13)
Amortización del inmovilizado	(10.600)	(10.692)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	16	101
Deterioro y pérdidas	-	210
Resultados por enajenaciones y otros	16	(108)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	20.787	23.330
Ingresos financieros	7.573	7.644
De participaciones en instrumentos de patrimonio	6.841	6.009
En empresas del grupo y asociadas	6.841	6.009
De valores negociables y otros instrumentos financieros	732	1.634
En empresas del grupo y asociadas	101	132
De terceros	631	1.502
Gastos financieros	(8.546)	(9.874)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	79	(5)
Por deudas con terceros	(8.625)	(9.869)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	3.558	1.611
Deterioros y pérdidas	3.558	1.611
RESULTADO FINANCIERO	2.585	(620)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	23.373	22.709
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	23.373	22.709
RESULTADO DEL EJERCICIO	23.373	22.709