GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 e Informe de Gestión, junto con el Informe de Auditoría Independiente

Deloitte.

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel.: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. (la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son los responsables de la formulación de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2013 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Javier Parada Pardo
30 de mayo de 2014

GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 e Informe de Gestión Consolidado, junto con el Informe de Auditoría Independiente

CIF: A-28396042. Registro Mercantil de Madrid, Tomo 13617, Libro 0, Folio 203, Sección 8, Hoja M-63578, Inscripción 32.

Gmp, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A.
Luchana, 23. 28010 Madrid
Tel: +34 91 444 28 00
Fax: +34 91 444 28 14
grupogmp.com

GMP, SOCIEDAD DE INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Miles de Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
ACTIVO NO CORRIENTE		886.725	920.719	PATRIMONIO NETO		113.327	90.477
Inmovilizado intangible	Nota 5	2.435	3.109	*FONDOS PROPIOS-*	Nota 14	*173.908*	*171.065*
Derechos de uso		2.113	2.870	Capital		10.224	10.224
Otro inmovilizado		322	239	Prima de emisión		-	2.166
Inmovilizado material	Nota 6	18.470	22.174	Reservas de la sociedad dominante		293.140	299.121
Terrenos e inmuebles de uso propio		12.224	17.080	Legal y estatutarias		2.045	2.045
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.463	2.821	Otras reservas		291.095	297.076
Inmovilizado en curso y anticipos		3.783	2.273	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(62.000)	(53.890)
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	779.307	806.966	Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia		(3.750)	(3.000)
Terrenos y construcciones		762.919	781.509	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(68.629)	(68.629)
Instalaciones técnicas		16.388	25.457	Pérdidas y ganancias atribuibles a la Sociedad Dominante		4.923	(14.927)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		2.000	731	*AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-*	Nota 10	*(60.578)*	*(81.202)*
Participaciones puestas en equivalencia	Nota 9.2	2.000	731	Operaciones de cobertura		(60.578)	(81.202)
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	26.120	24.212	*INTERESES MINORITARIOS-*	Nota 14	*(3)*	*614*
Instrumentos de patrimonio		639	639	Socios Externos		(3)	614
Créditos a terceros		15.607	13.247				
Derivados	Nota 10	694	689	PASIVO NO CORRIENTE		874.239	909.111
Otros activos financieros		9.180	9.637	**Provisiones no corrientes**	Nota 15	4.857	4.201
Activos por impuesto diferido	Nota 18.6	58.393	63.527	**Deudas financieras no corrientes**	Nota 16	867.988	903.516
				Deudas con entidades de crédito		766.996	774.080
				Acreedores por arrendamiento financiero		-	8
				Derivados	Nota 10	87.827	116.075
				Otros pasivos financieros		13.165	13.353
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 18.7	1.394	1.394
ACTIVO CORRIENTE		138.942	110.119				
Existencias	Nota 11	52.239	48.969	PASIVO CORRIENTE		38.101	31.250
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 12	8.622	16.034	**Provisiones corrientes**	Nota 15.2	344	747
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		4.280	2.039	**Deudas financieras corrientes**	Nota 16	24.337	23.384
Deudores varios		283	326	Deudas con entidades de crédito		24.057	22.454
Activos por impuesto corriente	Nota 18.1	246	789	Derivados	Nota 10	201	777
Deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	3.813	12.880	Otros pasivos financieros		79	153
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.1	40.033	8.583	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**	Nota 17	13.246	7.113
Valores representativos de deuda		38.290	6.234	Proveedores		9.615	5.183
Otros activos financieros		1.743	2.349	Otros acreedores		522	449
Periodificaciones a corto plazo		1.988	2.112	Pasivos por impuesto corriente	Nota 18.1	893	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 13	36.060	34.421	Deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	1.849	379
				Anticipos de clientes		367	1.102
				Periodificaciones a corto plazo		174	6
TOTAL ACTIVO		1.025.667	1.030.838	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.025.667	1.030.838

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria y el Anexo adjunto forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2013

GMP, SOCIEDAD DE INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012
(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	**Nota 19.1**	**85.596**	**92.199**
Ventas		85.417	92.008
Prestación de servicios		179	191
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		**3.307**	**(5.855)**
Trabajos realizados por la empresa para su activo		**90**	**232**
Aprovisionamientos	**Nota 19.3**	**(9.377)**	**(4.648)**
Otros ingresos de explotación	**Nota 19.2**	**12.655**	**13.262**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		12.655	13.262
Gastos de personal		**(5.520)**	**(6.303)**
Sueldos, salarios y asimilados		(4.482)	(5.197)
Cargas sociales	**Nota 19.4**	(1.038)	(1.106)
Otros gastos de explotación	**Nota 19.5**	**(18.823)**	**(19.376)**
Servicios exteriores		(12.633)	(13.803)
Tributos		(5.085)	(5.015)
Otros gastos de gestión corriente		(1.105)	(558)
Amortización del inmovilizado	**Notas 5, 6 y 7**	**(26.433)**	**(26.925)**
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**Nota 19.6**	**(9.223)**	**(34.658)**
Deterioros y pérdidas		(9.223)	(32.963)
Resultado por enajenaciones y otros		-	(1.695)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**32.272**	**7.928**
Ingresos financieros	**Nota 19.7**	**2.799**	**1.876**
De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.799	1.876
Gastos financieros	**Nota 19.7**	**(33.256)**	**(33.892)**
Por deudas con terceros		(33.256)	(33.892)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	**Nota 10**	**(720)**	**3.557**
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**Nota 9.1**	**(600)**	**13**
Deterioros y pérdidas		(600)	13
RESULTADO FINANCIERO		**(31.777)**	**(28.446)**
Resultado de entidades consolidadas por el método de puesta en equivalencia	**Nota 9.2**	**1.269**	**(750)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**1.764**	**(21.268)**
Impuestos sobre beneficios	**Nota 18.4**	2.570	6.229
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**4.334**	**(15.039)**
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**4.334**	**(15.039)**
Pérdida atribuible a los socios externos	**Nota 14.7**	(589)	(112)
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		**4.923**	**(14.927)**

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria y el Anexo adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2013.

GMP, SOCIEDAD DE INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2013

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2013		Ejercicio 2012	
	Sociedad Dominante	Socios Externos	Sociedad Dominante	Socios Externos
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	**4.923**	**(589)**	**(14.927)**	**(112)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
- Por cobertura de flujos de efectivo	4.581	-	(49.820)	(23)
- Efecto impositivo	(1.374)	-	14.946	7
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	3.207	-	(34.874)	(16)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias				
- Por cobertura de flujos de efectivo	24.882	85	20.179	54
- Efecto impositivo	(7.465)	(25)	(6.054)	(16)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	17.418	59	14.125	38
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	**25.547**	**(530)**	**(35.676)**	**(90)**

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria y el Anexo adjunto forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2013

GMP, SOCIEDAD DE INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Miles de Euros)

	Capital	Prima de Emisión	Reservas Dominante	(Acciones Propias)	Reservas Global	Reservas Puesta en eq.	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor	Socios Externos	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2012	10.224	2.166	287.603	(48.629)	(26.014)	438	(21.055)	(60.453)	309	144.589
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(14.927)	(20.749)	(90)	(35.766)
Distribución de resultado 2011	-	-	2.751	-	(20.594)	(3.438)	21.055	-	226	-
Traspasos por fusiones	-	-	7.388	-	(7.388)	-	-	-	-	-
Adquisición de acciones propias	-	-	-	(20.000)	-	-	-	-	-	(20.000)
Otros movimientos	-	-	1.379	-	106	-	-	-	169	1.654
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2012	10.224	2.166	299.121	(68.629)	(53.890)	(3.000)	(14.927)	(81.202)	614	90.477
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	4.923	20.624	(530)	25.017
Distribución de resultado 2012	-	-	(6.067)	-	(8.110)	(750)	14.927	-	-	-
Distribución de dividendos extraordinarios	-	(2.166)	-	-	-	-	-	-	-	(2.166)
Otros movimientos	-	-	86	-		-	-	-	(87)	(1)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	10.224	-	293.140	(68.629)	(62.000)	(3.750)	4.923	(60.578)	(3)	113.327

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria y el Anexo adjunto forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2013

GMP, SOCIEDAD DE INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2013

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)	**55.012**	**31.371**
Resultado del ejercicio antes de impuestos	**1.764**	**(21.268)**
Ajustes al resultado:		
- Amortización del inmovilizado	26.433	26.925
- Correcciones valorativas por deterioro	9.823	32.950
- Variación de provisiones	253	(236)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	-	1.695
- Ingresos financieros	(2.799)	(1.876)
- Gastos financieros	33.256	33.892
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	720	(3.557)
- Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia	(1.269)	750
Cambios en el capital corriente		
- Existencias	(3.270)	5.855
- Deudores y otras cuentas a cobrar	(1.655)	3.762
- Acreedores y otras cuentas a pagar	8.962	(5.432)
- Otros activos y pasivos corrientes	12.252	(9.078)
- Otros activos y pasivos no corrientes	-	(2)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		
- Pagos de intereses	(32.257)	(34.939)
- Cobros de intereses	2.799	1.876
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	-	54
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)	**(36.972)**	**(15.681)**
Pagos por inversiones		
- Inmovilizado intangible	(59)	(75)
- Inmovilizado material	(2.785)	(4.056)
- Inversiones inmobiliarias	(775)	(852)
- Otros activos financieros	(33.353)	(10.825)
Cobros por desinversiones		
- Inmovilizado material	-	127
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)	**(16.401)**	**(28.803)**
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		
- Pagos por dividendos	(2.166)	-
- Adquisición de instrumentos de patrimonio	-	(20.000)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		
a) Emisión		
- Deudas con entidades de crédito	604	1.685
b) Devolución y amortización de		
- Deudas con entidades de crédito	(14.569)	(9.699)
- Otras deudas	(270)	(789)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)	-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)	**1.639**	**(13.113)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	34.421	47.534
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	36.060	34.421

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria y el Anexo adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2013

GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2013

1. Información general sobre la Entidad y sus Sociedades Dependientes y Asociadas

a) Actividad de las Sociedades del Grupo

La actividad principal del Grupo GMP consiste en la realización de negocios inmobiliarios: compra-venta, arrendamiento, urbanización, promoción de inmuebles e intermediación inmobiliaria.

La Sociedad Dominante fue constituida, con carácter indefinido, el 23 de abril de 1974. Con fecha 30 de mayo de 1999 se acordó un cambio de denominación social, por el que pasó de ser Monthisa Parque, S.A. a ser Grupo Monthisa Parque, S.A. Adicionalmente, con fecha 21 de enero de 2000, se acordó un nuevo cambio de denominación social, pasando a denominarse GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A.

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses especificos en la presente memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas respecto a la información de cuestiones medioambientales.

b) Fusiones por absorción con GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A.

En el ejercicio 2005 se produjo la fusión por absorción de la sociedad Centro Empresarial Castellana Norte, S.L. y Centro de Actividades Empresariales Chamartín, S.L. por parte de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. Asimismo, con fecha 26 de febrero de 2007 los Administradores de las sociedades GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A., Atrio Parque Empresarial, S.L. (Sociedad Unipersonal), Edificio Genova 27, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Centro Empresarial Hermosilla 3, S.L. (Sociedad Unipersonal), aprobaron la fusión por absorción de las sociedades Atrio Parque Empresarial, S.L. (Sociedad Unipersonal), Edificio Genova 27, S.L. (Sociedad Unipersonal), y Centro Empresarial Hermosilla 3, S.L. (Sociedad Unipersonal), con efectos contables 1 de enero de 2007 por parte de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. Por último, con fechas 4 de junio y 19 de julio de 2012 los Administradores de las sociedades GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A., Cita Renta S.L. y Foresta Parque Empresarial S.L., aprobaron la fusión por absorción de las sociedades Cita Renta S.L. y Foresta Parque Empresarial S.L., con efectos contables 1 de enero de 2012 por parte de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, en las cuentas anuales de los ejercicios 2005, 2007 y 2012 de la Sociedad Dominante se incluye toda la información relativa a las operaciones de fusión descritas.

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas

2.1 Marco Normativo de información financiera aplicable al Grupo

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
b) Las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus Adaptaciones sectoriales.
c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales consolidadas, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. en su reunión de fecha 31 de marzo de 2014, se someterán, al igual que las de las sociedades participadas, a la aprobación de las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. celebrada el 27 de junio de 2013 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.3 Sociedades dependientes y asociadas

2.3.1 Sociedades dependientes:

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el Grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la sociedad.

La participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio y en los resultados de las sociedades dependientes consolidadas se presenta bajo la denominación "Socios Externos" dentro del epígrafe "Patrimonio neto" de los balances de situación consolidados y en "Resultado atribuido a los socios externos" dentro de la cuenta de resultados consolidadas, respectivamente (véase Nota 14.7).

En el Anexo se detallan las sociedades dependientes incluidas en el perimetro de consolidación. Todas ellas tienen el mismo ejercicio económico del Grupo.

2.3.2. Sociedades asociadas:

Las sociedades asociadas se registran por el método de puesta en equivalencia. Estas sociedades son aquellas en las que se ejerce una influencia significativa en su gestión, entendida como el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, pero sin llegar a tener el control ni tampoco el control conjunto. La influencia significativa de una sociedad se presume en aquellas sociedades en las que la participación es igual o superior al 20%.

El método de la puesta en equivalencia consiste en la incorporación en la línea del balance consolidado "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo-Participaciones puestas en equivalencia" del valor de los activos netos y fondo de comercio si lo hubiere, correspondiente a la participación poseída en la sociedad asociada. El resultado neto obtenido cada ejercicio correspondiente al porcentaje de participación en estas sociedades se refleja en las cuentas de resultados consolidadas como "Participaciones puestas en equivalencia" (véase Nota 9.2).

En el Anexo se detallan las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación. Todas ellas tienen el mismo ejercicio económico del Grupo.

2.3.3 Otras participaciones:

El resto de sociedades participadas no incluidas en los apartados anteriores o aquellas que aún estándolo no tienen impacto significativo en los estados financieros consolidados, se encuentran recogidas al coste o mercado, el menor. Han sido consolidadas a valor de coste la participación de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. en la empresa "Renta Gestión Fuencarral S.L", la cual se dedica al arrendamiento para oficinas de los dos edificios de su propiedad, situados en Alameda y Fuencarral (distritos de Madrid, capital) y las participaciones de Monteagro, S.A. en las empresas "SAT Camposalinas" y "SAT Torre Miguel" al ser su importancia no significativa (véase Nota 9.1).

2.3.4. Variaciones en el perímetro de consolidación:

Durante el ejercicio 2013 no se han producido modificaciones en el perímetro de consolidación.

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación que han sido objeto de auditoría al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y la participación que GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. poseía en las mismas al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se muestran en el Anexo.

2.4 Moneda de valoración

Las presentes Cuentas Anuales Consolidadas se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 4.i.

2.5 Principios contables

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas Cuentas Anuales Consolidadas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.6 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 4.e y 7).
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.c, 4.d y 4.e).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.g).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de deudores comerciales y otras partidas a cobrar (véase Nota 4.g).
- El importe de determinadas provisiones (véase Nota 4.l).
- La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 9.3).
- La recuperabilidad de los créditos fiscales (véase Nota 4.j).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.7 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2013.

2.8 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo consolidados se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

2.9 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012.

2.10 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2013 no se han producido cambios en criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2012.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2013 formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Ejercicio 2013
A compensar resultados de ejercicios anteriores	4.910
Total	**4.910**

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

a) Principios de consolidación aplicados.-

Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación.-

En el proceso de consolidación se han eliminado los saldos, transacciones y resultados entre sociedades consolidadas por integración global. Los resultados por operaciones entre empresas del Grupo y empresas asociadas se han eliminado en el porcentaje de participación que el Grupo posee en éstas últimas.

Homogeneización de partidas.-

Los principios y procedimientos de contabilidad utilizados por las sociedades del Grupo se han homogeneizado a los criterios seguidos por la Sociedad Dominante con el fin de presentar los estados financieros consolidados con una base de valoración homogénea.

b) Fondo de Comercio

El fondo de comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios. El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de la combinación de negocios, y no se amortiza. En su lugar, dichas unidades generadoras de efectivo se someten, al menos anualmente, a un test de deterioro conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

c) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

El Grupo amortiza sus bienes en la vida útil de los elementos de inmovilizado. El método lineal es el único aplicado:

	%
Derechos de uso	5
Aplicaciones informáticas	25 – 33

d) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.e.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. En caso de que la obra en curso se detenga, el Grupo deja de capitalizar gastos financieros hasta la reanudación de la misma.

El Grupo amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes según los siguientes porcentajes:

	%
Construcciones	2 – 4
Instalaciones y otras instalaciones	8 – 16
Maquinaria y mobiliario de oficina	10
Equipos proceso de información	25
Elementos de transporte	16

Los activos en construcción destinados al alquiler, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye, entre otros, los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

e) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 4.d, relativa al inmovilizado material.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada según los siguientes porcentajes:

	%
Edificios	2 – 4
Instalaciones	8 – 16

El valor en libros de las inversiones inmobiliarias del Grupo se corrigió al 31 de diciembre de 2013 y 2012, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación al 31 de diciembre de 2013 y 2012, cuando este valor de mercado ha sido inferior al valor en libros (véase Nota 7).

Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias, activos materiales y activos intangibles

Al cierre de cada ejercicio, siempre que existan indicios de pérdida de valor en los activos, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad Dominante para la realización de dicho test es el siguiente:

- Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales e inversiones inmobiliarias, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada. Concretamente, para la realización de los test de deterioro de los terrenos y edificios se emplean tasaciones de expertos independientes (véase Nota 7).

  En este sentido, 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 de la Sociedad fue fundamentalmente por descuento de flujos de caja, que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros, aplicando tasas de descuento de mercado, en un horizonte temporal de diez años y un valor residual calculado capitalizando la renta estimada al final del periodo proyectado a una rentabilidad ("yield") estimada. Los inmuebles se valoraron de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes a cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados igualmente por descuento de flujos de caja en base a las rentas netas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización. Los criterios de valoración aplicados fueron idénticos a 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 el caso de las sociedades participadas que están desarrollando el proyecto de Campoamor (Alicante) (véase Nota 6), las valoraciones realizadas por expertos independientes se han realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008 excepto en lo relativo a: las disposiciones de documentación necesaria. La metodología aplicada para el cálculo del valor de mercado ha sido el método del coste, el método de actualización, el método de comparación y el método del valor residual. La finalidad de la tasación es calcular el valor razonable de los activos para su inclusión en los estados financieros de la compañía (véase Nota 6).

- En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad si lo hubiese. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.

- Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida específicamente en el caso de los fondos de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Sin embargo, en caso de que el Grupo concluya que no es posible obtener beneficios o rendimientos económicos futuros sobre un activo material o inversión inmobiliaria, se dará de baja de los estados financieros consolidados reconociendo en el resultado del ejercicio la pérdida correspondiente, no siendo esta pérdida reversible.

f) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento financiero

El Grupo reconoce un activo y el correspondiente pasivo en el balance de situación consolidado, al inicio del arrendamiento financiero, por el valor actual de las futuras cuotas de arrendamiento mínimas que con carácter de rentas están establecidas en el contrato. El valor actual se calcula al tipo de interés del contrato.

El coste de los activos adquiridos mediante contrato de arrendamiento financiero se presenta en el balance de situación consolidado, según la naturaleza del bien objeto de contrato.

Los gastos financieros derivados de estos contratos se contabilizan durante el período de arrendamiento de acuerdo con un criterio financiero.

Estos activos se amortizan linealmente en función de su vida útil estimada.

Arrendamiento operativo

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y beneficios que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador.

Si el Grupo actúa como arrendatario los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Si el Grupo actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del período del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

g) Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación -

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico del Grupo, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

c) Activos financieros mantenidos para la venta (otros activos financieros): se incluyen los instrumentos de patrimonio de otras empresas que no hayan sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores y se valoran al coste de adquisición al no poder determinarse con fiabilidad el valor razonable de las participaciones.

d) Fianzas entregadas: corresponden, principalmente, a los importes desembolsados por el Grupo para el desarrollo de su actividad. Figuran registradas por los importes pagados que no difieren, significativamente, de su valor razonable.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para todos los activos financieros. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Grupo evalúa esta existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico en las que el Grupo desarrolla su actividad habitual, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta por la entrega de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación consolidado al cierre del ejercicio.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el Patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Sociedad Dominante mantenía 196.866 acciones propias, valoradas por un importe de 68.629 miles de euros (véase Nota 14.5). Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance representaba el 11,57% del total de acciones de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A.

Instrumentos financieros derivados

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir los riesgos a los que se encuentran expuestas sus actividades, operaciones y flujos de efectivo futuros. Las actividades que realiza el Grupo la exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap) y "Collar".

Los derivados se reconocen en balance por su valor de mercado como otros activos o pasivos financieros.

El valor de mercado, también llamado valor razonable, es el importe neto que la Sociedad tendría que pagar o recibir en el caso de que se cancelara el derivado en la fecha de valoración, y equivale a la diferencia entre el valor actual de los cobros y de los pagos futuros acordados entre la Sociedad y las entidades financieras de acuerdo con el derivado contratado.

En la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se incluye el riesgo de crédito o impago, el riesgo de liquidez y cualquier otro que dos partes interesadas y debidamente informadas que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua tendrían en cuenta para establecer el importe de liquidación de un pasivo.

Para que estos instrumentos financieros derivados puedan calificar como de cobertura contable, deben ser designados inicialmente como tales documentándose la relación de cobertura. Asimismo, el Grupo debe verificar inicialmente y de forma periódica a lo largo de su vida, y como mínimo en cada cierre contable, que la relación de cobertura es eficaz, es decir, que es esperable prospectivamente que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta (atribuibles al riesgo cubierto) se compensen casi completamente por los del instrumento de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del 80% al 125% respecto del resultado de la partida cubierta.

La contabilización de coberturas, de considerarse como tal, es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. Cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrado en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca el vencimiento o cancelación de la operación cubierta. Cuando se cancela o vence la operación cubierta, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el patrimonio neto se transfieren a los resultados netos del periodo.

Los derivados no son considerados contablemente de cobertura si no superan el test de efectividad, el cual exige que los cambios de valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta,

directamente atribuibles al riesgo cubierto, se compensen con los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento derivado de cobertura. Cuando esto no ocurre los cambios de valor de los instrumentos catalogados como no cobertura se imputan a la cuenta de resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 ciertos instrumentos no calificaban a efectos de la contabilización de coberturas, aunque en todos los casos, a efectos financieros y de gestión, este tipo de instrumentos, en su inicio, tienen siempre una operación financiera de sustento y son contratados a efectos de la gestión de riesgos asociados a ellas.

h) Existencias

Este epígrafe del balance de situación recoge los activos que el Grupo:

1. Mantiene para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tiene en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevé consumirlos en el proceso de producción o en la prestación servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor de realización, si éste fuera menor. Al comienzo de las obras de la promoción, el coste activado en los terrenos se traspasa a promociones en curso, comenzando el desarrollo de la misma.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. Se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación, siempre y cuando la duración de la obra sea superior al año y los gastos financieros estén específicamente identificados para la obra en desarrollo. En caso de que la obra en curso se detenga, el Grupo deja de capitalizar gastos financieros hasta la reanudación de la misma.

El coste de los terrenos y solares y las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

Sin embargo, en caso de que el Grupo concluya que no es posible obtener beneficios o rendimientos económicos futuros sobre sus existencias, se dan de baja de los estados financieros consolidados reconociendo en el resultado del ejercicio la pérdida correspondiente, no siento esta pérdida reversible.

El valor en libros de las existencias de la sociedad del grupo Colinas Golf Residencial, se ha corregido al 31 de diciembre de 2013, mediante la correspondiente provisión por deterioro, para adecuar el citado valor en libros al valor de mercado asignado por el experto independiente en su tasación (véase Nota 11).

En este sentido, las valoraciones realizadas por expertos independientes han sido realizadas conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007 y EHA 564/2008 excepto en lo relativo a: las disposiciones de documentación necesaria. La metodología aplicada para el cálculo del valor de mercado ha sido el método del coste, el método de actualización, el método de comparación y el método del valor residual.

i) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera en las sociedades del Grupo denominadas en euros se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

j) Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Asimismo, a nivel consolidado se consideran también las diferencias que puedan existir entre el valor consolidado de una participada y su base fiscal. En general estas diferencias surgen de los resultados acumulados generados desde la fecha de adquisición de la participada, de deducciones fiscales asociadas a la inversión y de la diferencia de conversión, en el caso de las participadas con moneda funcional distinta del euro. Se reconocen los activos y pasivos por impuestos diferidos originados por estas diferencias salvo que, en el caso de diferencias imponibles, la inversora pueda controlar el momento de reversión de la diferencia y en el caso de las diferencias deducibles, si se espera que dicha diferencia revierta en un futuro previsible y sea probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras en cuantía suficiente

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Desde el ejercicio 2008 la Sociedad Dominante se acogió al régimen de tributación de Grupos de sociedades, de acuerdo con la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, siendo GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. la Sociedad Dominante del Grupo. El Grupo fiscal coincide con el Grupo contable consolidado por integración global (véase Anexo).

El gasto por impuesto sobre sociedades que se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada corresponde al gasto resultante del Grupo consolidado fiscal, ajustado por los ajustes realizados en consolidación.

k) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, el Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida que, generalmente, coincide con la fecha de escrituración.

Los ingresos por venta de terrenos y solares se reconocen en el momento de transferencia de los riesgos y beneficios al comprador, que normalmente coincide con la escrituración y traspaso de la propiedad.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y, los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

l) Provisiones y contingencias

El Grupo en la elaboración de las Cuentas Anuales Consolidadas diferencia entre:

a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor del 50%. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos. El Grupo entiende que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La tipología de provisiones que recogen las cuentas anuales consolidadas corresponden a:

1) Provisiones para impuestos por el importe estimado de litigios y otras posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.

2) Provisiones por el importe estimado de los distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra el Grupo con origen en el desarrollo habitual de sus actividades.

Los asesores legales del Grupo así como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

m) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crean expectativas válidas en terceros. En las cuentas anuales consolidadas adjuntas no se han registrado provisiones significativas por este concepto.

n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

o) Estados de flujos de efectivo consolidado

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

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

p) Activos y pasivos corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Existencias (véase Nota 11)	50.211	47.363
Total activos corrientes	**50.211**	**47.363**
Deudas con entidades de crédito (véase Nota 16)	-	11.441
Total pasivos corrientes	**-**	**11.441**

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación consolidado en los ejercicios 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Traspasos	Saldo Final
Coste-				
Derechos de uso	6.339	-	-	6.339
Otro inmovilizado	918	59	75	1.052
Total coste	**7.257**	**59**	**75**	**7.391**
Amortización acumulada-				
Derechos de uso	(3.469)	(757)	-	(4.226)
Otro inmovilizado	(679)	(51)	-	(730)
Total amortización acumulada	**(4.148)**	**(808)**	-	**(4.956)**
Valor neto	**3.109**	**(749)**	**75**	**2.435**

Ejercicio 2012

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Traspasos	Saldo Final
Coste-				
Derechos de uso	6.339	-	-	6.339
Otro inmovilizado	811	75	32	918
Total coste	**7.150**	**75**	**32**	**7.257**
Amortización acumulada-				
Derechos de uso	(3.460)	(9)	-	(3.469)
Otro inmovilizado	(636)	(43)	-	(679)
Total amortización acumulada	**(4.096)**	**(52)**	-	**(4.148)**
Valor neto	**3.054**	**23**	**32**	**3.109**

El epígrafe de "Derechos de uso" corresponde, principalmente, a la opción de uso del terreno sobre el que se asienta el centro comercial que explota en Valencia la sociedad dependiente Ociópolis, S.L. La duración del contrato sobre el terreno es de 50 años. En contraprestación de este derecho existen compromisos de pago por importe total de 2.046 miles de euros al 31 de diciembre de 2013 y 2012 en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo no corriente (Nota 16.1).

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo de los elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizado ascendía a 587 miles de euros (587 miles de euros al 31 de diciembre de 2012).

6. Inmovilizado material

El detalle de los movimientos habidos durante los ejercicios 2013 y 2012 en este epígrafe es el siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo Final
Coste-					
Terrenos	9.037	-	-	-	9.037
Construcciones	22.483	12	-	-	22.495
Instalaciones	2.398	38	-	-	2.436
Maquinaria	487	-	-	-	487
Otras instalac., utillaje y mobiliario	935	10	-	-	945
Equipos proceso información	420	41	-	-	461
Elementos de transporte	773	12	(17)	-	768
Inmovilizado en curso	2.273	2.672	-	(1.162)	3.783
Total coste	**38.806**	**2.785**	**(17)**	**(1.162)**	**40.412**
Amortización acumulada-					
Amortización de construcciones	(2.307)	(706)	-	-	(3.013)
Amortizacion de instalaciones	(758)	(202)	-	-	(960)
Amortizacion de maquinaria	(201)	(93)	-	-	(294)
Amortización de otras instalac., utillaje y mobiliario	(364)	(53)	-	-	(417)
Amortización de equipos proceso información	(337)	(44)	-	-	(381)
Amortización de elementos de transporte	(532)	(67)	17	-	(582)
Total amortización acumulada	**(4.499)**	**(1.165)**	**17**	**-**	**(5.647)**
Deterioros (Nota 19.6)	(12.133)	(6.299)	2.137	-	(16.295)
Valor neto	**22.174**	**(4.679)**	**2.137**	**(1.162)**	**18.470**

Ejercicio 2012

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo Final
Coste-					
Terrenos	10.284	-	-	(1.247)	9.037
Construcciones	22.666	139	-	(322)	22.483
Instalaciones	2.653	113	(332)	(36)	2.398
Maquinaria	484	3	-	-	487
Otras instalac., utillaje y mobiliario	1.091	119	(23)	(252)	935
Equipos proceso información	382	40	(2)	-	420
Elementos de transporte	764	9	-	-	773
Inmovilizado en curso	17.756	3.633	-	(19.116)	2.273
Total coste	**56.080**	**4.056**	**(357)**	**(20.973)**	**38.806**
Amortización acumulada-					
Amortización de construcciones	(1.513)	(794)	-	-	(2.307)
Amortizacion de instalaciones	(736)	(230)	208	-	(758)
Amortizacion de maquinaria	(107)	(94)	-	-	(201)
Amortización de otras instalac., utillaje y mobiliario	(340)	(80)	20	36	(364)
Amortización de equipos proceso información	(304)	(35)	2	-	(337)
Amortización de elementos de transporte	(445)	(87)	-	-	(532)
Total amortización acumulada	**(3.445)**	**(1.320)**	**230**	**36**	**(4.499)**
Deterioros (Nota 19.6)	(12.816)	(15)	698	-	(12.133)
Valor neto	**39.819**	**2.721**	**571**	**(20.937)**	**22.174**

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 por importe de 587 y 279 miles de euros respectivamente, con una amortización acumulada de 187 miles de euros (182 miles de euros en 2012).

El Grupo finalizó en ejercicios anteriores el desarrollo de un complejo turístico residencial con un campo de golf, un beach club y la primera fase de la construcción de viviendas en Campoamor (Alicante), así como de algunas viviendas adicionales a esta primera fase en parcelas colindantes. Dichas viviendas, situadas junto al campo de golf, ascendieron a 124 viviendas y 8 viviendas, respectivamente, que empezaron a entregarse en 2010 (véase Nota 11) y que al 31 de diciembre de 2013 están todas vendidas. Asimismo, en 2013 se encuentran en construcción 9 villas adicionales en parcelas colindantes. En el epígrafe "Terrenos" está registrado el valor del 9,57% del terreno sito en la hacienda denominada finca "Lo Sastre", en el término Municipal de La Orihuela, con una superficie de 318,54 hectáreas. Sobre este terreno se construyó un campo de golf que posee una de las sociedades dependientes del Grupo.

Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo ha cancelado las hipotecas con las entidades Banco Santander, S.A. y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. que gravaban la parcela sobre la que se asientan estos activos, así como la urbanización registrada en el epígrafe de "Existencias". A 31 de diciembre de 2012 los mencionados activos se encontraban gravados con hipotecas por importe dispuesto de 10.902 miles de euros (véase Nota 16).

Adicionalmente a lo anterior, dentro del epígrafe de "Terrenos" se encuentra el terreno sobre el que se ha desarrollado el Beach Club para el mismo complejo, cuyo valor en libros asciende a 4.174 miles de euros sobre el que no existe ninguna hipoteca.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se han capitalizado gastos financieros, siendo el importe activado acumulado de ejercicios anteriores por este concepto de 1.157 miles de euros.

Las altas del ejercicio 2013 registradas en el epígrafe "Inmovilizado en curso" corresponden principalmente a las remodelaciones y reformas que se han llevado a cabo en los edificios de Luchana 23, Castellana 81 e Iberiamart.

De las altas del ejercicio 2012, 1.492 miles de euros correspondían a la remodelación y reforma de la fachada del edificio de Castellana 81 y a obras de acondicionamiento e instalaciones de sistemas de climatización del edificio de Parque Norte. Adicionalmente se incluyeron 2.107 miles de euros que se correspondía con obras de acondicionamiento que se realizaron en el centro comercial Mercado de Campanar de Valencia.

Los traspasos registrados en el ejercicio 2013 se corresponden, principalmente, a las finalizaciones de las reformas realizadas en los edificios de Parque Norte, Castellana 81, Castellana Norte e Iberiamart, relativas a las fachadas y a obras de acondicionamiento e instalaciones de sistemas de climatización (véase Nota 7). Los traspasos registrados en el ejercicio 2012 correspondían, principalmente, a la finalización de las reformas en el Centro Empresarial Parque Norte y en el centro comercial Mercado de Campanar de Valencia y al traspaso a Inversiones Inmobiliarias (véase Nota 7) de las aportaciones realizadas a la Junta de Compensación de Valdebebas (Madrid) por las obras de urbanización llevadas a cabo en dicho terreno.

Tasaciones Inmobiliarias, S.A. (Tinsa), tasadores independientes, no vinculados al Grupo, ha realizado al 31 de diciembre de 2013 una tasación del campo de golf, del restaurante y la tienda de la sociedad del grupo Colinas Green Golf, S.L., así como de la parcela y del beach club de la sociedad del grupo Campoamor Sun and Beach, S.L., todos ellos incluidos dentro del epígrafe de inmovilizado material, ascendiendo el valor razonable de los activos mencionados en primer lugar a 9.914 miles de euros y 4.088 miles de euros en el caso de los activos de Campoamor Sun and Beach. En base a esta tasación, la Sociedad procedió a registrar un deterioro por importe 6.299 miles de euros en la sociedad Campoamor Sun and Beach, S.L. y a aplicar 2.137 miles de euros de la provisión que mantenía en Colinas Green Golf, S.L. En el ejercicio 2012 se registró una provisión de 12.629 miles de euros y 187 miles de euros en las sociedades Colinas Green Golf, S.L. y Campoamor Sun and Beach, S.L. respectivamente

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. Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Todo el inmovilizado material propiedad del Grupo está afecto a la explotación y se encuentra en territorio nacional.

El importe de los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2013 asciende a 950 miles de euros (955 miles de euros al 31 de diciembre de 2012).

7. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2013 y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe ha sido el siguiente:

Ejercicio 2013:

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo Final
Coste-					
Terrenos	614.719	700	-	-	615.419
Edificios	417.756	52	-	-	417.808
Instalaciones	107.053	23	-	1.087	108.163
Total coste	**1.139.528**	775	-	**1.087**	**1.141.390**
Amortización acumulada-					
Amortización de edificios	(93.942)	(14.281)	-	-	(108.223)
Amortización de instalaciones	(81.596)	(10.179)	-	-	(91.775)
Total amortización acumulada	**(175.538)**	**(24.460)**	-	-	**(199.998)**
Deterioros	(157.024)	(6.996)	1.935	-	(162.085)
Valor neto	**806.966**	**(30.681)**	**1.935**	**1.087**	**779.307**

Ejercicio 2012:

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Adiciones o Dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo Final
Coste-					
Terrenos	598.877	-	-	15.842	614.719
Edificios	417.307	71	-	378	417.756
Instalaciones	104.863	76	(2.354)	4.468	107.053
Total coste	**1.121.047**	**147**	**(2.354)**	**20.688**	**1.139.528**
Amortización acumulada-					
Amortización de edificios	(80.066)	(14.265)	389	-	(93.942)
Amortización de instalaciones	(71.283)	(11.288)	975	-	(81.596)
Total amortización acumulada	**(151.349)**	**(25.553)**	**1.364**	-	**(175.538)**
Deterioros	(126.831)	(35.724)	5.531	-	(157.024)
Valor neto	**842.867**	**(61.130)**	**4.541**	**20.688**	**806.966**

Los importes incluidos en la columna de traspasos en el ejercicio 2013 corresponden a las reformas realizadas en Parque Norte, Castellana 81, Castellana Norte e Iberiamart, relativas a las fachadas y a obras de acondicionamiento e instalaciones de sistemas de climatización. En el ejercicio 2012 correspondieron principalmente a las aportaciones realizadas a la Junta de Compensación de Valdebebas (Madrid) por las obras de urbanización llevadas a cabo en dicho terreno, así como a la finalización de las obras de acondicionamiento de las oficinas llevadas a cabo en el Centro Empresarial Parque Norte (Madrid) y en el centro comercial Mercado del Campanar en Valencia. (véase Nota 6).

El importe de las bajas en el ejercicio 2012 correspondieron principalmente con los elementos sustituidos como consecuencia de las reformas que se realizaron en el centro comercial Mercado de Campanar en Valencia.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, existían inversiones inmobiliarias hipotecadas en garantía de préstamos por el valor neto contable de los siguientes inmuebles (en miles de euros):

	2013	2012
Complejo Parque Norte	77.052	78.337
Edificios Iberia Mart I y II	76.344	77.003
Edificios c/ Hermosilla 3 y Ayala 8	77.069	78.176
Complejo Castellana Norte	27.504	28.506
Terreno de Valdebebas	37.217	44.802
Edificio Puerto de Somport	13.639	14.502
Total	**308.825**	**321.326**

El saldo dispuesto de los préstamos hipotecarios asciende al 31 de diciembre de 2013 a 575.396 miles de euros (576.042 miles de euros al 31 de diciembre de 2012) (véase Nota 16).

Dentro de las inversiones inmobiliarias se encuentran registrados tres solares en Las Rozas (Madrid), Valdebebas (Madrid) y Las Tablas (Madrid), edificios destinados al alquiler de oficinas en Madrid y un centro comercial en Valencia.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo calculado en función de las tasaciones realizadas, por tasadores independientes no vinculados al Grupo, al 31 de diciembre de 2013 (Savills) y 2012 (Savills) ascendía a 1.123 millones de euros y 1.196 millones de euros (incluyendo la parte destinada a uso propio incluida en el inmovilizado material), respectivamente.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

El importe de los elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2013 asciende a 71.083 miles de euros (20.009 miles de euros al 31 de diciembre de 2012).

Ubicación y uso:

Los inmuebles incluidos en este epígrafe corresponden al centro comercial Mercado de Campanar en Valencia, así como a los edificios de oficinas de Hermosilla 11, Luchana 23, Parque Norte, Castellana Norte, Iberia Mart, Génova 27, Hermosilla 3, Ayala 8, Alcalá 16, Castellana 81, Goya 14, Vía de los Poblados y Puerto de Somport todos ellos situados en Madrid. La superficie bruta alquilable de los edificios de oficinas asciende a 264.986 m2 sobre rasante siendo su ocupación media del 92,29% (95,59% en 2012).

Ingresos y gastos relacionados:

Durante los ejercicios 2013 y 2012 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascendieron a 75.730 miles de euros y 78.834 miles de euros, respectivamente, provenientes en su totalidad de los edificios arrendados. Los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron en los ejercicios 2013 y 2012 a 43.882 miles de euros y 44.715 miles de euros, respectivamente, de los cuales 24.539 miles de euros (25.553 miles de euros en 2012) correspondían a la dotación a la amortización de los inmuebles en arrendamiento.

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 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 indicados anteriormente así como de cuatro de los edificios del Grupo (Castellana 81, Vía de los Poblados, Goya 14 y Alcalá 16), el Grupo debería amortizar el importe del préstamo sindicado asociado a los mismos.

8. Arrendamientos

- Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 el Grupo Consolidado tiene contratadas con los arrendatarios de edificios de oficinas las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

Cuotas mínimas	Valor nominal	
	2013	2012
Menos de un año	62.913	72.557
Entre uno y cinco años	143.805	171.394
Más de cinco años	52.289	75.047
Total	**259.007**	**318.998**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Grupo no tenía cuotas contingentes reconocidas como ingresos en el ejercicio.

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo que tiene el Grupo al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 correspondían a todos los edificios en alquiler incluidos en el epígrafe de inversiones inmobiliarias.

El Grupo no tiene suscritos contratos de arrendamiento operativo significativos en condición de arrendatario. Del mismo modo el Grupo no tiene suscritos contratos de arrendamiento financiero significativos.

9. Instrumentos financieros de activo

9.1 Categorías y vencimientos de activos financieros

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" presentan la siguiente composición al cierre de los ejercicios 2013 y 2012:

	Miles de Euros											
	Instrumentos financieros a largo plazo						Instrumentos financieros a corto plazo				Total	
	Instrumentos de patrimonio		Créditos a terceros		Derivados y otros activos financieros no corrientes		Valores representativos de deuda		Otros activos financieros corrientes			
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	15.607	13.247	-	-	-	-	1.743	2.349	17.350	15.596
Inversiones mantenidas al vencimiento	-	-	-	-	26	36	38.290	6.234	-	-	38.316	6.270
Fianzas	-	-	-	-	9.154	9.601	-	-	-	-	9.154	9.601
Otros activos financieros:												
- Valorados a coste	639	639	-	-	-	-	-	-	-	-	639	639
Derivados (véase Nota 10)	-	-	-	-	694	689	-	-	-	-	694	689
Total	**639**	**639**	**15.607**	**13.247**	**9.874**	**10.326**	**38.290**	**6.234**	**1.743**	**2.349**	**66.153**	**32.795**

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe durante los ejercicios 2013 y 2012 han sido las siguientes:

Ejercicio 2013

Deterioros	Miles de Euros		
	31/12/2012	Dotaciones/ Aplicaciones	31/12/2013
Inversiones mantenidas al vencimiento	(268)	56	(212)
Otros activos financieros	(3.158)	(656)	(3.814)
Total deterioro	**(3.426)**	**(600)**	**(4.026)**

Ejercicio 2012

Deterioros	Miles de Euros		
	31/12/2011	Dotaciones/ Aplicaciones	31/12/2012
Inversiones mantenidas al vencimiento	(280)	12	(268)
Otros activos financieros	(3.158)	-	(3.158)
Total deterioro	**(3.438)**	**12**	**(3.426)**

La imputación del deterioro del ejercicio se ha realizado con cargo al resultado del ejercicio.

a) Préstamos y partidas a cobrar

El importe registrado en el largo plazo a 31 de diciembre de 2013 corresponde, por una parte, a la transformación del préstamo mercantil ordinario otorgado a la sociedad Pinea Hills, S.L en 2011 por importe de 1.957 miles de euros, en un préstamo participativo por importe de 2.083 miles de euros en el ejercicio 2012 que se mantiene a 31 de diciembre de 2013 y a los intereses devengados pendientes de cobro. El vencimiento de dicho crédito es en el largo plazo y devenga intereses de mercado. Asimismo, durante el ejercicio 2012 la sociedad del grupo Colinas Golf Residencial, S.L. se subrogó, asumiendo todos los derechos y obligaciones, en la posición que tenía Banco Mare Nostrum con respecto a un préstamo que éste tenía concedido a Pinea Hills, S.L. El préstamo por importe de 4.057 miles de euros se remunera a un tipo de interés de mercado y tiene vencimiento con fecha 21 de octubre de 2015.

Por otra parte, se registra un crédito otorgado a la sociedad "Renta Gestión Fuencarral, S.L." por importe de 6.981 miles de euros al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y a los intereses devengados pendientes de cobro. El vencimiento de dicho crédito es en el largo plazo y devenga intereses de mercado.

Asimismo, en el epígrafe "Otros activos financieros corrientes" se ha registrado, principalmente, un importe de 1.569 miles de euros (2.197 miles de euros al 31 de diciembre de 2012) correspondiente a la cuenta corriente mantenida con socios y administradores (véase Nota 20.3).

b) Otros activos financieros

El importe registrado en esta partida al 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde, principalmente, a la participación minoritaria del 10% en la sociedad "Renta Gestión Fuencarral S.L.", la cual se dedica al arrendamiento para oficinas de los dos edificios de su propiedad, situados en Alameda y Fuencarral (distritos de Madrid). El coste de la inversión asciende a 2.519 miles de euros y se encuentra deteriorada en su totalidad a 31 de diciembre 2013 y 2012.

Asimismo, se incluyen las participaciones de las sociedades S.A.T. Camposalinas sobre las que se posee el 13% de participación y de S.A.T. Torremiguel sobre las que se tiene el 25,27% de participación, a través de la filial Monteagro, S.A.

El detalle de estas participaciones es el siguiente:

Ejercicio 2013

Sociedad	Miles de Euros			
	Inversión	% Participación	Fondos Propios (*)	Resultado
Renta Gestión Fuencarral, S.L.	2.519	10%	(11.378)	(4.996)
S.A.T. Camposalinas (**)	108	13%	3.588	137
S.A.T. Torremiguel (**)	531	25,27%	3.201	(27)
Total participación	**3.158**			
Provisiones	**(3.814)**			

Ejercicio 2012

Sociedad	Miles de Euros			
	Inversión	% Participación	Fondos Propios (*)	Resultado
Renta Gestión Fuencarral, S.L.	2.519	10%	(6.382)	335
S.A.T. Camposalinas (**)	108	13%	3.421	(34)
S.A.T. Torremiguel (**)	531	25,27%	4.865	(51)
Total participación	**3.158**			
Provisiones	**(3.158)**			

(*) Incluye el resultado del año.
(**) Datos no auditados.

c) Inversiones mantenidas al vencimiento

El importe registrado en la partida "Valores representativos de deuda a corto plazo" al 31 de diciembre de 2013 y 2012 correspondía a inversiones realizadas con el exceso de tesorería. El vencimiento de estas inversiones es en el corto plazo y devenga intereses de mercado.

d) Fianzas

Se incluyen principalmente el 90% de las fianzas y depósitos recibidos de los arrendatarios que, de acuerdo con la normativa en vigor, el Grupo deposita en el Organismo Público correspondiente (IVIMA).

9.2 Participaciones puestas en equivalencia

El detalle del movimiento de los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Resultado aportado en 2013	Reservas por fusión	Saldo final
Renta Apartamentos, S.L.	731	1.269	-	2.000
	731	**1.269**	-	**2.000**

Ejercicio 2012

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Resultado aportado en 2012	Reservas por fusión	Saldo final
Renta Apartamentos, S.L.	1.478	(750)	3	731
	1.478	**(750)**	**3**	**731**

Los datos más significativos de la sociedad participada son los siguientes:

	Cifras en Miles de Euros	
	2013	2012
Denominación social	Renta Apartamentos, S.L.	
Domicilio social	C/ Luchana, 23 – Madrid	
% participación	20%	
Capital social	17.981	17.981
Reservas	(14.324)	(10.572)
Resultado	6.250	(3.752)
Patrimonio neto	9.907	3.657
Valor teórico participación	2.000	731

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

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo GMP en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a deudas 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 netos de deterioros, estimados por la Dirección de la Sociedad Dominante en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual.

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.

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 10, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo (importes, vencimientos, valor de mercado, etc.).

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 de dichos derivados, a 31 de diciembre de 2013 y 2012, era negativo en 87.334 miles de euros y 116.163 miles de euros, respectivamente.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2013 y 2012) de los valores razonables de los derivados registrados en Patrimonio Neto ("coberturas contables") ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro. El Grupo considera como razonable una variación de mercado en el transcurso del año 2014 de +0,2%, +0,5% y -0,1% (+0,5% y -0,1% en 2013):

Sensibilidad	Miles de Euros	
	2013	2012
+0,2% (incremento en la curva de tipos)	6.171	-
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	19.661	19.282
-0,1% (descenso en la curva de tipos)	(275)	(3.929)

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran disminuciones de su valor razonable negativo, 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 Collars, y por tanto, el Grupo estaría cubierto ante movimientos de tipos de interés al alza. Ante movimientos de los tipos a la baja, el valor razonable negativo de dichos derivados se vería incrementado.

Al haber sido designados como cobertura contable, y ser altamente efectivas tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de valor razonable de estos derivados se registraría íntegramente en Patrimonio Neto.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2013 y 2012) de los valores razonables de los derivados registrados en Resultados ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro. El Grupo considera como razonable una variación de mercado en el transcurso del año 2014 de +0,2%, +0,5% y -0,1% (+0,5% y -0,1% en 2013):

Sensibilidad	Miles de Euros	
	2013	2012
+0,2% (incremento en la curva de tipos)	122	-
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	346	(907)
-0,1% (descenso en la curva de tipos)	(53)	128

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés no considerados de cobertura contable (formados principalmente por el valor temporal de las estructuras de opciones) registran disminuciones de su valor de mercado negativo ante movimientos de mercado de tipos al alza. A pesar de que el valor de la opción floor en su conjunto (intrínseco – cobertura contable – y temporal – no cobertura contable -) que la sociedad tiene vendida en estas estructuras se vuelve menos positivo ante subidas de tipos, se da la circunstancia de que el valor intrínseco es menos positivo pero el valor temporal se vuelve más positivo. Por consiguiente, estos derivados de no cobertura contable con cambios de valor de mercado en la Cuenta de Resultados disminuyen su valor negativo ante subidas de tipos de interés. Ante movimientos de los tipos a la baja, el valor de mercado negativo de dichos derivados se vería incrementado.

Al no haber sido designados como cobertura contable, la variación de valor razonable de estos derivados se registraría íntegramente en Resultados.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad, para el préstamo sindicado, ante cambios en el tipo de interés Euribor 3 meses (variaciones respecto al aplicado a 31 de diciembre de 2013) y su impacto en la Cuenta de Resultados:

Sensibilidad	Miles de Euros
	2014
+50Pb (incremento Eur 3m)	1.538
+75Pb (incremento Eur 3m)	1.663
+100Pb (incremento Eur 3m)	1.788

Riesgo de liquidez

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales. El Grupo además no tiene necesidad de refinanciar su deuda principal a largo plazo hasta 2017.

La crisis del sector inmobiliario y, en especial, la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector inmobiliario desde el ejercicio 2007. El Grupo GMP entiende que, con el grado de ocupación de los activos arrendados (9,29% sobre superficie en alquiler, con un porcentaje muy elevado de rentas aseguradas en los próximos ejercicios) y la capacidad de generación de efectivo a partir de estos alquileres, permitirán la adecuada gestión del riesgo de liquidez a lo largo del ejercicio 2014. Por otro lado, la calidad de las inversiones inmobiliarias y el adecuado ratio de endeudamiento sobre el valor de mercado de sus activos permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el medio plazo.

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.

Gestión del capital

Los objetivos del Grupo en la gestión del capital son los de mantener una estructura financiero-patrimonial óptima para reducir el coste de capital, salvaguardando a su vez la capacidad para continuar sus operaciones con una adecuada solidez de sus ratios de endeudamiento.

La estructura de capital se controla fundamentalmente a través del ratio de endeudamiento, calculado como patrimonio neto sobre el endeudamiento financiero neto entendido como:

+ Deuda neta con recurso:
  - 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 a 31 de diciembre de 2013.

10. Instrumentos financieros derivados

El Grupo contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio. En el ejercicio 2013 y 2012 los únicos derivados que el Grupo poseía eran 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. Para la determinación del valor razonable de los Collars y combinaciones de opciones, el

Grupo utiliza el modelo de valoración de opciones de Black & Scholes y sus variantes, utilizando a tal efecto las volatilidades de mercado para los strikes y vencimientos de dichas opciones.

El objetivo de dichas contrataciones para riesgo de tipo de interés es acotar, mediante la contratación de Swaps, Collars y combinaciones de opciones, la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo.

A 31 de diciembre de 2013, se encuentran registrados en el "Activo no corriente" 694 miles de euros (689 miles de euros en 2012), en el "Pasivo no corriente" 87.827 miles de euros (116.075 miles de euros en 2012) y en el "Pasivo corriente" 201 miles de euros (777 miles de euros en 2012) que corresponden a la valoración a dicha fecha de los instrumentos de cobertura, contratados para cubrir las variaciones de los tipos de interés en los préstamos contratados.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo, y vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y sus valores razonables a dicha fecha, son los siguientes:

Ejercicio 2013

Tipo	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de euros							Tipo Interés Variable
			Nocional 31/12/2013	Valor a 31/12/2013	A Resultados	A reservas	Nocional Pte. 2014	Nocional Pte. 2015	Nocional Pte. 2016	
Activos financieros										
Swap-Cap Spread	2016	Eur 3m-0,55%	25.000	414	139	-	25.000	25.000	-	Euribor 3 meses
Cap Spread	2017	4%-6,5%	-	280	(144)	-	156.007	178.968	239.950	Euribor 3 meses
			25.000	**694**	**(4)**	-	**181.007**	**203.968**	**239.950**	
Pasivos financieros										
Collar	2017	2,96% - 7,5%	305.428	(30.673)	490	7.248	312.014	357.936	479.901	Euribor 3 meses
Swap	2016	4,47%	33.236	(2.862)	-	1.474	31.553	29.870	-	Euribor 3 meses
Collar-Cap Spread	2016-2018	4,95%-3,70%//5,5%-7,25% 5%-3,6%//6%-75%	107.413	(11.498)	72	4.462	107.353	107.353	45.882	Euribor 3 meses
IRS	2014-2022	2,58%-4,60%	283.275	(42.794)	-	15.787	277.665	233.080	224.217	Euribor 3 meses / Euribor 12 meses
IRS	2014	3,91%-4,9%	9.760	(162)	(213)	(162)	-	-	-	Euribor 3/12 meses
IRS	2014	3,91%-4,9%	5.500	(39)	376	654	-	-	-	Euribor 3 meses
			744.612	**(88.028)**	**724**	**29.463**	**728.585**	**728.239**	**750.000**	
Total			**769.612**	**(87.334)**	**720**	**29.463**	**909.592**	**932.207**	**989.950**	

Ejercicio 2012

Tipo	Fecha Vencimiento	Tipo Interés Fijo	Miles de euros							
			Nocional 31/12/2012	Valor a 31/12/2012	A resultados	A Reservas (Bruto)	Nocional Pte. 2013	Nocional Pte. 2014	Nocional Pte. 2015	Tipo Interés Variable
Activos financieros										
Swap-Cap Spread	2016	Eur 3m-0,55%	25.000	553	(120)	-	25.000	25.000	25.000	Euribor 3 meses
Cap	2013	2.6%-6.0%	89.366	-	(7)	-	-	-	-	Euribor 1 mes / Euribor 12 meses
Cap Spread	2017	4%-6,5%	-	45	(397)	-	-	52.002	59.656	Euribor 3 meses
Cap Spread	2017	4%-6,5%	-	45	(397)	-	-	52.002	59.656	Euribor 3 meses
Cap Spread	2017	4%-6,5%	-	46	(397)	-	-	52.002	59.656	Euribor 3 meses
			114.366	**689**	**(1.318)**	**-**	**25.000**	**181.006**	**203.968**	
Pasivos financieros										
Collar	2017	2,96% - 7,5%	183.066	(37.922)	4.310	(18.444)	305.428	312.015	357.936	Euribor 3 meses
Swap	2016	4,47%	34.708	(4.336)	-	93	33.236	31.553	29.870	Euribor 3 meses
Collar-Cap Spread	2016-2018	4,95%-3,70%//5,5%-7,25%	125.000	(15.903)	565	(3.243)	107.353	107.353	107.353	Euribor 3 meses
IRS	2013-2022	5%-3,6%//6%-7,5%	292.860	(57.589)	-	(8.121)	278.983	274.079	230.201	Euribor 3 meses / Euribor 12 meses
IRS	2016	2,58%	5.000	(325)	-	(167)	4.293	3.586	2.879	Euribor 3 meses
IRS	2014	3,91%-4,9%	12.562	(777)	-	241	15.975	-	-	Euribor 3 meses / Euribor 12 meses
			653.196	**(116.852)**	**4.875**	**(29.641)**	**745.268**	**728.586**	**728.239**	
Total			**767.562**	**(116.163)**	**3.557**	**(29.641)**	**770.268**	**909.592**	**932.207**	

El valor de mercado conjunto al 31 de diciembre de 2013 para estas operaciones financieras contratadas por el Grupo, refleja unas minusvalías por importe de 87.334 miles de euros (115.893 miles de euros en 2012).

El impacto de la consideración del riesgo de crédito en la valoración de los derivados de tipo de interés ha ascendido a 1.214 miles de euros.

El Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas que permite el plan general contable (véase Nota 4.g), 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. En consecuencia, el Grupo ha procedido a registrar en Patrimonio Neto, a 31 de diciembre de 2013, un importe de 60.578 miles euros (81.202 miles de euros en 2012) correspondiente al valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos atribuibles al Grupo, netos de su efecto impositivo.

Del importe de las minusvalías se han reconocido en el ejercicio 2013 en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" dentro del patrimonio neto 20.624 miles de euros (20.749 miles de euros en 2012).

11. Existencias

El movimiento experimentado en el epígrafe "Existencias" en los ejercicios 2013 y 2012 que corresponde principalmente a las sociedades dependientes que desarrollan el proyecto de Las Colinas, es el siguiente:

Ejercicio 2013

	Euros				
	31/12/2012	**Adiciones**	**Retiros**	**Traspasos**	**31/12/2013**
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	47.363	4.576	(1.728)	-	50.211
Obra en curso de construcción	-	1.753	-	-	1.753
Edificios terminados	1.242	-	(1.212)	-	30
Materias primas y otros aprovisionamientos	233	-	(41)	-	192
Productos en curso	62	-	(46)	-	16
Anticipos	74	-	(37)	-	37
Deterioro	(5)	-	(5)	-	-
Total	**48.969**	**6.329**	**(3.059)**	**-**	**52.239**

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

Ejercicio 2012

	Euros				
	31/12/2011	**Adiciones**	**Retiros**	**Traspasos**	**31/12/2012**
Terrenos y solares en proceso de urbanización (*)	46.283	1.083	-	(3)	47.363
Obra en curso de construcción – Adicionales a la Fase I	1.102	1.243	-	(2.345)	-
Edificios terminados	6.704	-	(8.077)	2.565	1.242
Materias primas y otros aprovisionamientos	216	20	(3)	-	233
Productos en curso	324	-	(262)	-	62
Anticipos	68	6	-	-	74
Deterioro	(90)	-	85	-	(5)
Total	**54.607**	**2.352**	**(8.207)**	**217**	**48.969**

(*) 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" (véase Nota 6). La primera fase del complejo finalizó en el ejercicio 2010, vendiéndose un total de 68 viviendas por valor de 23.696 miles de euros. Durante el ejercicio 2011, se vendieron 27 viviendas más de dicha fase, ascendiendo el valor de venta de las mismas a 10.003 miles de euros. En el ejercicio 2012 se vendieron 27 viviendas a un precio de venta de 6.967 miles de euros de la primera fase, 7 viviendas colindantes a la primera fase por importe de 2.518 miles de euros y una parcela por 467 miles de euros. En el ejercicio 2013 se han vendido las últimas 2 viviendas de la primera fase que quedaban pendientes de venta por 970 miles de euros y 1 vivienda colindante por importe de 410 miles de euros.

Incluido dentro de las existencias, se encuentra registrado el valor del 90,43% del terreno en función de la edificabilidad del mismo, sito en la hacienda denominada finca "Lo Sastre", cuyo valor en libros asciende a 490 miles de euros, en el término Municipal de Orihuela, con una superficie de 318,54 Ha, no requiriéndose pagos adicionales. Sobre este terreno se ha construido la promoción de viviendas.

Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo tenía la parcela sobre la que se asentaba la promoción y las viviendas construidas gravadas con hipotecas de las entidades Banco Santander, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. y Banco Mare Nostrum por un importe dispuesto de 14.249 miles de euros, las cuales han sido canceladas durante el ejercicio 2013 (véase Nota 16).

Las principales adiciones del ejercicio 2013 en la línea de "Terrenos y solares en proceso de urbanización" se corresponden con adquisición de 6 parcelas por un importe total de 4.576 miles de euros. Las adiciones más importantes del ejercicio 2012 correspondían a las certificaciones recibidas del contratista de la ejecución del desarrollo de la promoción. Las bajas del ejercicio 2013 corresponden, a su vez, a la venta de 4 parcelas (véase Nota 19.1).

Las bajas de ambos ejercicios en la línea de "Edificios terminados" se deben a la venta de viviendas de la fase I, 2 viviendas en 2013 y 27 en 2012, y de viviendas colindantes, 1 en 2013 y 7 en 2012.

Asimismo, durante los ejercicios 2013 y 2012 se han capitalizado gastos financieros por importe de 40 miles de euros y 341 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2013 existen compromisos de ventas por 1.376 miles de euros, de los que existían anticipos por importe de 359 miles de euros, ascendiendo a 950 miles de euros en el ejercicio 2012. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2012 existía un depósito a corto plazo ante el juzgado de primera instancia para la posible devolución de uno de los anticipos recibidos por importe de 217 miles de euros, el cual a 31 de diciembre de 2013 ha sido devuelto.

El proyecto anterior forma parte de una iniciativa empresarial más amplia, impulsada por el Grupo, y que incluye, además del desarrollo inmobiliario residencial, otros negocios que están siendo desarrollados o estudiando su desarrollo. Como consecuencia de la situación actual por la que atraviesa el mercado inmobiliario, el Grupo decidió modificar y retrasar el desarrollo del proyecto residencial así como los otros proyectos para poder acompasar la puesta en marcha de los mismos al nuevo calendario.

El Grupo procedió a realizar una tasación por Tasaciones Inmobiliarias, S.A. (Tinsa) al 31 de diciembre de 2013 de los terrenos urbanizados de "Las Colinas". El valor razonable de los terrenos urbanizados, ascendió a 66.840 miles de euros. Por tanto, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que los costes incurridos aportan valor por sí mismo a los terrenos de forma que su valor razonable de mercado permitiría en cualquier caso la recuperación de dichos costes.

12. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4.280	2.039
Deudores varios	283	326
Activos por impuesto corriente (véase Nota 18.1)	246	789
Otros créditos con las Administraciones Públicas (véase Nota 18.1)	3.813	12.880
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	**8.622**	**16.034**

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que el importe registrado en libros de deudores se aproxima a su valor razonable.

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y cuatro depósitos bancarios por importe de 20.000 miles de euros (19.120 miles de euros en 2012), con vencimiento inferior a tres meses, que generan intereses de mercado. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

14. Patrimonio neto consolidado y fondos propios

14.1 Capital Social

Al cierre del ejercicio 2013 y 2012 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 10.224 miles de euros, representado por 1.701.206 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los accionistas de la sociedad son los siguientes:

	% Participación	
	2013	2012
Francisco Montoro Muñoz	-	63,43
Gloria Alemán Picatoste	45,69	-
Otros	42,74	25,00
Acciones propias	11,57	11,57
	100,00	**100,00**

Tras el fallecimiento de Francisco Montoro Muñoz en 2012 se ha procedido a la partición de la herencia lo que supone un cambio accionarial, mediante la distribución de la participación de Francisco Montoro Muñoz entre Gloria Alemán Picatoste y otros accionistas, con una participación del 42,74%, ninguno de los cuales tienen una participación superior al 10%.

Las acciones de la Sociedad Dominante no cotizan en Bolsa.

14.2 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.

14.3 Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Al cierre del ejercicio la reserva está totalmente constituida.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al cierre del ejercicio 2013 esta reserva se encontraba completamente constituida.

14.4 Reservas consolidadas por integración global y puestas en equivalencia

Sociedad	Miles de Euros	
	2013	2012
Sociedades consolidadas por integración global:		
Monteagro, S.A.	(4.728)	(4.067)
In Plania, S.L.	(343)	(352)
Inmoaccess, S.L.	(97)	(83)
Ociopolis, S.L.	(17.694)	(16.596)
GMP Nueva Residencial, S.A.	(4.158)	(2.579)
Espai Campanar, S.L.	(2.588)	(2.470)
Edificio Velázquez 164, S.L.	1.414	1.548
Colinas Náutica, S.L.	(731)	(647)
Campoamor Sun & Beach, S.L.	(958)	(765)
Colinas Green Golf, S.L.	(18.536)	(17.109)
Colinas Golf Residencial, S.L.	(13.581)	(10.770)
Total reservas en sociedades por integración global	**(62.000)**	**(53.890)**
Sociedades consolidadas por puesta en equivalencia:		
Renta Apartamentos, S.L.	(3.750)	(3.000)
Total reservas en sociedades puestas en equivalencia	**(3.750)**	**(3.000)**

14.5 Acciones Propias

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de acciones	Valor nominal (euros)	Precio medio de adquisición (euros)	Coste total de adquisición (miles de euros)
Acciones propias al cierre del ejercicio 2013 y 2012	196.866	6,01	348,60	68.629

El movimiento de los ejercicios es el siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de Euros		
	Saldo al 31/12/2012	Adiciones	Saldo al 31/12/2013
Valor de adquisición	68.629	-	68.629
Total	**68.629**	**-**	**68.629**
Número de acciones	196.866	-	196.866

Ejercicio 2012

	Miles de Euros		
	Saldo al 31/12/2011	Adiciones	Saldo al 31/12/2012
Valor de adquisición	48.629	20.000	68.629
Total	**48.629**	**20.000**	**68.629**
Número de acciones	130.566	66.300	196.866

Durante el ejercicio 2012 la Sociedad adquirió al accionista Francisco Montoro Muñoz 66.300 acciones a un valor de 301,65 euros por acción habiendo sido totalmente desembolsadas dichas operaciones.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no ha tomado una decisión sobre el destino final previsto para las acciones propias antes indicadas.

14.6 Ajustes por cambio de valor

En este epígrafe se recoge el efecto neto de impuestos de la variación del valor razonable de los instrumentos financieros clasificados de cobertura (véase Nota 10).

14.7 Socios externos

El detalle de los socios externos del Grupo al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Sociedad	Socio 2013
Colinas Golf Residencial, S.L.	Pinea Hills, S.L.
Campoamor Sun & Beach, S.L.	Pinea Hills, S.L.
Colinas Green Golf, S.L.	Pinea Hills, S.L.

La composición del saldo de los Socios Externos del Grupo de acuerdo a su participación en los distintos componentes del patrimonio neto de las siguientes sociedades dependientes es el siguiente:

Sociedad dependiente	% Participación de los Socios Externos	Miles de Euros	
		2013	2012
Colinas Golf Residencial, S.L.:	**11,48%**		
Fondos propios		-	-
Ajustes por cambios de valor		(3)	25
		(3)	**25**
Campoamor Sun & Beach, S.L.	**25%**		
Fondos propios		-	589
		-	**589**
Colinas Green Golf, S.L.:	**24,94%**		
Fondos propios		-	-
		-	-
Total		**(3)**	**614**

El movimiento durante los ejercicios 2013 y 2012 de las partidas de Socios Externos del Grupo fue el siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Resultado Ejercicio	Derivados	Otros movimientos	Saldo Final
Colinas Golf Residencial, S.L.	25	-	59	(87)	(3)
Campoamor Sun & Beach, S.L.	589	(589)	-	-	-
Colinas Golf Green, S.L.	-	-	-	-	-
	614	**(589)**	**59**	**(87)**	**(3)**

Ejercicio 2012

	Miles de Euros				
	Saldo Inicial	Resultado Ejercicio	Derivados	Otros movimientos	Saldo Final
Colinas Golf Residencial, S.L.	3	-	22	-	25
Campoamor Sun & Beach, S.L.	306	(112)		395	589
Colinas Golf Green, S.L.	-	-	-	-	-
	309	**(112)**	**22**	**395**	**614**

La columna de "Otros movimientos" en el ejercicio 2012 corresponde a la reclasificación como reservas del Grupo consolidado por los fondos propios negativos de las sociedades dependientes una vez que los socios externos no tendrán que responder ante ellas.

15. Provisiones y contingencias

15.1 Provisiones no corrientes

El detalle de las provisiones no corrientes del balance de situación consolidado adjunto al cierre del ejercicio 2013, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo Final
Otras provisiones	4.201	656	-	4.857
Total provisiones a largo plazo	**4.201**	656	-	**4.857**

Los importes recogidos en la "Otras provisiones" están destinados a cubrir diferentes responsabilidades del Grupo, principalmente las derivadas de contingencias fiscales por actas relacionadas con la desinversión de una sociedad participada en el ejercicio 2005, que se encuentran actualmente recurridas.

15.2 Provisiones corrientes

Dentro de la partida de "Provisiones corrientes" se incluyen fundamentalmente los importes recibidos por parte de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. como consecuencia del contrato de compraventa de los cuatro edificios adquiridos en el ejercicio 2007 a la entidad financiera donde se llegaba al acuerdo de que las reformas y adecuación de los edificios adquiridos correrían a cargo de la misma, dirigiendo y gestionando la Sociedad Dominante, GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A., las obras. De esta forma, el Grupo únicamente actuaba como intermediario entre la entidad financiera y los proveedores.

15.3 Contingencias

El Grupo interviene como parte demandada en determinados contenciosos por las responsabilidades propias de la actividad que desarrolla. En cualquier caso, los Administradores de la Sociedad Dominante y sus asesores legales estiman que el riesgo por litigios está adecuadamente provisionados en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

16. Pasivos financieros

16.1 Clasificación de pasivos financieros no corrientes y corrientes:

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el Grupo mantiene los siguientes pasivos financieros:

	Miles de Euros											
	Instrumentos financieros a largo plazo				Instrumentos financieros a corto plazo						Total	
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero		Otros pasivos financieros no corrientes		Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero		Obligaciones y otros valores negociables		Otros pasivos financieros corrientes			
Categorías \ Clases	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Débitos y partidas a pagar	766.996	774.088	2.046	2.185	24.057	22.454	79	153	-	-	793.178	798.880
Fianzas recibidas	-	-	11.119	11.168	-	-	-	-	-	-	11.119	11.168
Derivados (véase Nota 10)	-	-	87.827	116.075	-	-	-	-	201	777	88.028	116.852
Total	**766.996**	**774.088**	**100.992**	**129.428**	**24.057**	**22.454**	**79**	**153**	**201**	**777**	**892.325**	**926.900**

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero a largo plazo" es el siguiente:

	2015	2016	2017	2018 y siguientes	Total
Débitos y partidas a pagar	3.820	3.292	750.549	9.335	766.996
Total	**3.820**	**3.292**	**750.549**	**9.335**	**766.996**

Dentro de los débitos y partidas a pagar se encuentran incluidos los vencimientos derivados de los gastos de formalización de deudas, por un importe total de 2.083 miles de euros.

Las fianzas recibidas tienen como fecha de vencimiento la del contrato firmado con el arrendador a las que se encuentren afectas.

a) Débitos y cuentas a pagar:

a.1 Deudas con entidades de crédito:

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

	Miles de Euros			
	2013		2012	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamos y créditos bancarios				
Con garantía hipotecaria	589.500	584.839	594.792	591.604
Otras garantías	200.000	200.000	200.000	200.000
Pólizas de crédito				
Otras garantías	23.100	52	23.100	286
	812.600	784.891	817.892	791.890
Gastos de formalización de deudas		(2.083)		(2.774)
Intereses de deudas corrientes		8.245		7.426
Total		**791.053**		**796.542**

El Grupo tiene concedidos los siguientes préstamos, que gravan el inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias descritas en las Notas 6, 7 y 11:

Ejercicio 2013

Entidad/ Modalidad	Miles de Euros				Último Vencimiento
	Límite	Dispuesto			
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Hypothekenbank Frankfurt Tramo B (Hipotecario) – Sindicado	550.000	-	550.000	550.000	2017
Hypothekenbank Frankfurt Tramo C (Corporativo) – Sindicado	200.000	-	200.000	200.000	2017
La Caixa	14.000	11.282	-	11.282	2014
Bankinter	15.500	1.144	12.969	14.113	2024
Banco Santander - ICO	10.000	3.334	6.110	9.444	2016
Total Préstamos	789.500	15.760	769.079	784.839	
Bankia	2.000	-	-	-	
Banco Sabadell	5.000	-	-	-	
Bankinter	2.000	-	-	-	
La Caixa	3.500	-	-	-	
Santander	5.000	52	-	52	
Banco Popular	2.000	-	-	-	
Total Pólizas de Crédito	19.500	52	-	52	
Deudas por comisiones y no disposiciones		-	(2.083)	(2.083)	
Deuda por intereses		8.245	-	8.245	
		8.245	(2.083)	6.162	
Total corto plazo y largo plazo	**812.600**	**24.057**	**766.996**	**791.053**	
Clasificación corriente/no corriente		-	-	-	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	**812.600**	**24.057**	**766.996**	**791.053**	

Ejercicio 2012

Entidad/ Modalidad	Miles de Euros				Último Vencimiento
	Límite	Dispuesto			
		Corto Plazo	Largo Plazo	Total	
Hypothekenbank Frankfurt Tramo B (Hipotecario) – Sindicado	550.000	-	550.000	550.000	2017
Hypothekenbank Frankfurt Tramo C (Corporativo) – Sindicado	200.000	-	200.000	200.000	2017
La Caixa	14.000	-	10.813	10.813	2014
Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (Urbanización)	3.000	3.000	-	3.000	2013
Banco Santander, S.A. (Urbanización)	7.902	1.000	6.902	7.902	2014
Banco Santander, S.A. (Promotor)	340	-	340	340	2020
Banco Mare Nostrum	4.320	-	4.320	4.320	2015
Bankinter	15.229	-	15.229	15.229	2024
Total Préstamos	794.791	4.000	787.604	791.604	
Bankia	2.000	-	-	-	
Banco Sabadell	5.000	-	-	-	
Bankinter	2.000	-	-	-	
La Caixa	6.000	-	-	-	
Santander	6.000	-	-	-	
Banco Mare Nostrum	2.100	286	-	286	
Total Pólizas de Crédito	23.100	286	-	286	
Deudas por comisiones y no disposiciones		(691)	(2.083)	(2.774)	
Deuda por intereses		7.418	-	7.418	
		6.727	(2.083)	4.644	
Total corto plazo y largo plazo	**817.891**	**11.013**	**785.521**	**796.534**	
Clasificación corriente/no corriente		11.441	(11.441)	-	
Total pasivo corriente y pasivo no corriente	**817.891**	**22.454**	**774.080**	**796.534**	

El préstamo hipotecario sindicado en el que actúa como banco agente Hypothekenbank Frankfurt tiene como garantía hipotecaria diversos inmuebles que posee la compañía, que a 31 de diciembre de 2013 y 2012 tenían un valor neto contable de 218.387 miles de euros y 262.022 miles de euros, respectivamente. La variación de los tipos de interés del préstamo hipotecario y del corporativo está cubierta por coberturas en diversas entidades financieras. A 31 de diciembre de 2013 y 2012 el importe cubierto ascendía a 750.000 miles de euros mediante los instrumentos financieros derivados detallados en la Nota 10.

Asimismo, el préstamo sindicado incluye cláusulas de vencimiento anticipado o cambios en las condiciones del préstamo en caso de incumplimiento de determinados ratios financieros, todos ellos relacionados con las cuentas anuales individuales de la Sociedad Dominante, que al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se cumplían íntegramente.

El préstamo hipotecario con Bankinter se remunera a un tipo de interés variable de mercado referenciado al Euribor y se encuentra garantizado por un inmueble en propiedad, que a 31 de diciembre de 2013 tenía un valor neto contable de 13.639 miles de euros. El vencimiento de dicho préstamo es el 30 de julio de 2024.

El préstamo hipotecario con La Caixa tiene como garantía hipotecaria los terrenos que tiene el Grupo en Valdebebas cuyo valor neto contable a 31 de diciembre de 2013 es de 37.217 miles de euros (44.802 miles de euros en 2012). Tiene un importe pendiente de disponer de 2.719 miles de euros, su vencimiento es en 2014 y devenga un tipo de interés de mercado referenciado al Euribor.

Por último cabe destacar, que, durante 2013, el Grupo ha cancelado todos los préstamos que mantenían formalizados con el proyecto "Las Colinas Golf & Country Club", pasando a financiar el Grupo íntegramente dicho proyecto. Así, con fecha 8 de febrero de 2013 se procedió a la cancelación del préstamo hipotecario con Banco Mare Nostrum concediendo la entidad financiera una quita de 1.080 miles de euros, la cual se ha registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (ver Nota 19.7).

Todos los préstamos anteriores devengan un tipo de interés de mercado referenciado al euribor.

En relación con la formalización de las deudas financieras, el Grupo tiene pendiente de amortizar, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, unos costes por importe de 2.083 miles de euros y 2.774 miles de euros, respectivamente 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.

El coste financiero durante los ejercicios 2013 y 2012 ascendió a 33.296 miles de euros y 34.233 miles de euros, respectivamente (véase Nota 19.7) y corresponde a la imputación a resultados según el método del tipo de interés efectivo de los intereses financieros y de los costes directamente atribuibles al mismo, así como la transferencia al resultado de las liquidaciones de los derivados. El importe por los intereses devengados y no pagados a 31 de diciembre de 2013 y 2012 ascendía a 8.245 miles de euros y a 7.418 miles de euros, respectivamente.

a.2 Otros pasivos financieros:

El importe recogido en el pasivo no corriente corresponde al pasivo pendiente de pago por el derecho de uso del terreno donde se asienta el centro comercial que el Grupo explota en Valencia (véase Nota 5).

b) Fianzas recibidas:

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 9.1). Dichos importes serán devueltos a la finalización de los contratos.

16.2 Información sobre el valor razonable

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, el valor razonable de las deudas con entidades de crédito y las obligaciones no difería significativamente del valor en libros al que figuran registrados.

17. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	**2012**
Proveedores	9.615	5.183
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	522	449
Pasivos por impuesto corriente (véase Nota 18.1)	893	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (véase Nota 18.1)	1.849	379
Anticipos de clientes	367	1.102
	13.246	**7.113**

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye, principalmente, los importes pendientes de pago de las ejecuciones de las obras en curso y costes relacionados con las mismas (véanse Notas 6 y 11), el efecto a pagar por 3.536 miles de euros por la compra de varias parcelas (véase Nota 11), así como los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos principalmente por las ventas realizadas en contrato privado de las promociones en desarrollo (véase Nota 11). Igualmente se incluyen los importes pendientes de pago relacionados con el mantenimiento y las comunidades de propietarios de los edificios en renta.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

17.1 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

Información sobre aplazamientos de pago efectuados a proveedores	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio (en miles de euros)			
	2013		2012	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	7.666	41%	6.576	29%
Resto	10.850	59%	15.768	71%
Total pagos del ejercicio	**18.516**	**100%**	**22.344**	**100%**
PMPE (días) de pagos	23	-	15	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	3.152		1.752	

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Proveedores" y "Otros acreedores" del pasivo corriente del balance de situación.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días desde el 1 de enero de 2013 en adelante. Dicha ley ha sido modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio que establece desde su fecha de aplicación un plazo máximo legal de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

18. Administraciones públicas y situación fiscal

Desde el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante tributa en régimen de consolidación fiscal, siendo la matriz del grupo fiscal. El grupo de consolidación fiscal, regulado en el Capítulo VII, del Título VII, del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, está formado por la sociedad matriz y todas las sociedades dependientes, anónimas o limitadas, residentes en territorio español y en las que la matriz tenga una participación, directa o indirecta de al menos el 75% del capital. El grupo fiscal coincide con las sociedades integradas globalmente en el consolidado.

El número del grupo fiscal asignado es el n º 264/08.

18.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Miles de Euros			
	Saldo Deudor		Saldo Acreedor	
	2013	2012	2013	2012
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	246	789	-	-
Activos por impuesto corriente	**246**	**789**	-	-
Hacienda Pública deudora por IVA	3.813	12.880	-	-
Deudas con las Administraciones Públicas	**3.813**	**12.880**	-	-
Hacienda Pública acreedora por Impuesto de Sociedades	-	-	893	-
Pasivos por impuesto corriente	-	-	**893**	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	-	1.561	185
Hacienda Pública acreedora por IRPF-IRC	-	-	183	82
Organismos Seguridad Social acreedores	-	-	88	96
Otros conceptos	-	-	17	16
Créditos/Deudas con las Administraciones Públicas	-	-	**1.849**	379

El importe de Hacienda Pública Deudora en el ejercicio 2012 correspondía, principalmente, al IVA soportado originado por la incorporación de los activos inmobiliarios en las operaciones de fusión de la Sociedad con Cita Renta S.L. y Foresta Parque Empresarial, S.L. Este IVA ha sido compensado a lo largo del ejercicio 2013. El importe de Hacienda Pública Acreedora en el ejercicio 2013 corresponde al IVA repercutido derivado del arrendamiento de inmuebles.

18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto. Las sociedades del Grupo tributan en régimen de consolidación fiscal, por lo que a los efectos del cálculo del impuesto de sociedades, además de otros ajustes, no se tienen en consideración los resultados obtenidos por operaciones intragrupo. El epígrafe "Impuesto sobre Sociedades" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja el cálculo que resultado de la declaración fiscal consolidada, considerando los ajustes realizados en consolidación.

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en miles de euros):

	Miles de Euros	
	2013	2012
Resultado antes de impuestos	1.764	(21.268)
Diferencias permanentes	1.332	502
Diferencias temporarias		
Gastos financieros	11.056	11.169
Amortizaciones	7.943	-
Otros	54	912
Base imponible consolidada	**22.149**	**(8.685)**

Las diferencias temporarias corresponden, principalmente, a los siguientes conceptos:

a) La aplicación del Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, en el que se establece una limitación en la deducibilidad de gastos financieros. En concreto, se permite deducir los gastos financieros netos del Grupo fiscal con el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio del Grupo. En todo caso son deducibles los gastos financieros netos del periodo impositivo por importe de 1 millón de euros. Los gastos financieros netos que no hayan sido objeto de deducción por superar el límite del 30% del beneficio operativo del ejercicio podrán deducirse en los periodos impositivos que concluyan en los 18 años inmediatos y sucesivos, conjuntamente con los del periodo impositivo correspondiente y con el mismo límite del 30%.

b) La aplicación de la ley 17/2012, en la que se establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo será fiscalmente deducible hasta el 70% del importe que hasta la fecha podía considerarse fiscalmente deducible, de acuerdo con las normas del Impuesto. La amortización contable no deducida fiscalmente en los ejercicios 2013 y 2014, se deducirá a partir del ejercicio 2015, de forma lineal durante un plazo de diez años o durante la vida útil que reste al elemento en cuestión, pudiendo elegir el sujeto pasivo la opción que le resulte más conveniente

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar del grupo fiscal consolidado a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

Año de origen	Compensables hasta	Miles de euros
2008	2026	16.024
2009	2027	34.379
2011	2029	23.535
2012	2030	8.685
		82.623

Las bases imponibles generadas por las sociedades consolidadas individualmente con anterioridad a la consolidación fiscal son las siguientes:

Año de Origen	Miles de Euros	Año Límite de
	Importe	Compensación
2000	249	2018
2002	74	2020
2003	10.897	2021
2004	2.342	2022
2005	2.566	2023
2006	4.424	2024
2007	9.271	2025
	29.823	

De acuerdo con la legislación vigente, las pérdidas fiscales de un ejercicio pueden compensarse a efectos impositivos en los dieciocho ejercicios inmediatos sucesivos, sin embargo, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron.

Durante el ejercicio 2013 el Grupo ha compensado bases imponibles procedentes del grupo fiscal por importe de 3.951 miles de euros y 2.667 miles de euros procedentes de bases imponibles anteriores a la consolidación fiscal.

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación (ver Nota 18.6). En este sentido el Grupo únicamente ha activado las bases imponibles generadas en consolidación fiscal.

18.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Resultado contable antes de impuestos	1.764	(21.268)
Diferencias permanentes	1.332	502
Base imponible	3.096	(20.766)
Bases imponible ajustada	**3.096**	**(20.766)**
Cuota al 30%	(929)	6.229
Gasto/(Ingreso)-por impuesto de sociedades del ejercicio	(929)	6.229
Deducciones aplicadas	3.499	-
Total (gasto) / ingreso por impuesto corriente reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	2.570	6.229

18.4 Desglose del ingreso por impuesto sobre sociedades

El desglose del gasto por impuesto sobre sociedades es el siguiente (en miles de euros):

	2013	2012
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	(6.645)	2.604
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	5.716	3.625
Deducciones aplicadas	3.499	-
Total ingreso por impuesto	**2.570**	**6.229**

En el ejercicio 2013 la Sociedad registró un importe 3.499 miles de euros correspondiente a deducciones aplicadas en el ejercicio. De este importe, 2.387 miles de euros son deducciones por doble imposición interna (827 miles de euros se generaron pre consolidación fiscal), 568 miles de euros son deducciones por reinversión y 544 miles de euros son deducciones por donativos.

18.5 Impuestos reconocidos en el Patrimonio neto

El detalle de los impuestos reconocidos directamente en el Patrimonio es el siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto diferido:			
Valoración de instrumentos financieros derivados de cobertura	-	(8.839)	(8.839)
En socios externos	-	(25)	(25)
Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio	-	(8.864)	(8.864)

Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Por impuesto diferido:			
Valoración de instrumentos financieros derivados de cobertura	8.892	-	8.892
En socios externos	-	(9)	(9)
Total impuesto reconocido directamente en Patrimonio	8.892	(9)	8.883

18.6 Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2013 y 2012 es el siguiente (en miles de euros):

	2013	2012
Diferencias temporarias:		
Por valoración de derivados de cobertura registrados en patrimonio	25.974	34.801
Diferencias temporales	7.632	2.754
Créditos fiscales del consolidado fiscal activados	24.787	25.972
Total activos por impuesto diferido	**58.393**	**63.527**

Al 31 de diciembre de 2013, se encuentran activadas las bases imponibles negativas generadas por el grupo fiscal consolidado. Estos créditos fiscales están registrados a un tipo impositivo del 30 % debido a que serán revertidos a este tipo impositivo.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance de situación por considerar los Administradores de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados en un periodo inferior a 10 años.

18.7 Pasivos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre del ejercicio 2013 y 2012 es el siguiente (miles de euros):

	2013	2012
Diferencias temporarias:		
Otros	1.394	1.394
Total pasivos por impuesto diferido	**1.394**	**1.394**

El saldo de esta cuenta corresponde principalmente a los impuestos diferidos generados en el ejercicio 2005 debido a la fusión entre GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias y las empresas de grupo Centro de Actividades Empresariales Chamartín, S.L. y Centro de Actividades Empresariales Castellana Norte, S.L.

18.8 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2013 el Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios 2010 a 2013 para todos los impuestos que le son de aplicación.

Con fecha 19 de febrero de 2013 se notificó comunicación de inicio de actuaciones de comprobación e investigación de carácter general a la Sociedad Dominante y ciertas sociedades independientes, en relación con el impuesto de sociedades de los ejercicios 2008 y 2009 y el impuesto sobre el valor añadido y los rendimientos de trabajo profesional del ejercicio 2009.

Con fecha 31 de marzo de 2014 (véase Nota 22) se firmaron las actas de conformidad de las mencionadas inspecciones así como se procedió a la apertura de los expedientes sancionadores relativos al Impuesto de Sociedades, Impuesto sobre el Valor Añadido y Retenciones de trabajo. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que las discrepancias y sanciones identificadas no dan lugar a pasivos significativos, por lo que no ha considerado su incorporación a las cuentas anuales adjuntas.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las Cuentas Anuales Consolidadas adjuntas.

19. Ingresos y gastos

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

	2013	2012
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	71.181	74.097
Ingresos por arrendamientos de parking	4.549	4.737
Ventas de viviendas y parcelas	6.362	10.027
Prestaciones de servicios a terceros y otros ingresos	3.504	3.338
Total importe neto de la cifra de negocios	**85.596**	**92.199**

La totalidad de la cifra de ventas se ha realizado en Madrid, Alicante y Valencia.

19.2 Otros ingresos de explotación

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

	2013	2012
Ingresos por publicidad	585	595
Impuestos repercutidos	3.895	4.063
Gastos de comunidad repercutidos a los arrendatarios	4.659	5.196
Otros ingresos	3.516	3.408
Total otros ingresos de explotación	**12.655**	**13.262**

Los principales ingresos corresponden a las repercusiones a los arrendatarios de los impuestos y gastos de comunidad de propietarios de los inmuebles en renta.

Asimismo, durante el ejercicio 2012 la Sociedad Dominante recibió una indemnización como consecuencia de los problemas ocasionados en la reforma que se llevó a cabo en ejercicios anteriores en la fachada del edificio Castellana Norte (Madrid) por importe de 1.900 miles de euros, que se encontraba registrada dentro de "Otros ingresos".

19.3 Aprovisionamientos

El desglose de los aprovisionamientos es el siguiente (en miles de euros):

Descripción	2013	2012
Compras y consumos de materias primas	661	930
Certificaciones de obras y gastos de promociones en curso	6.418	2.287
Gastos de otros servicios y trabajos realizados por otras empresas	2.298	1.431
Total aprovisionamientos	**9.377**	**4.648**

Todos los trabajos y compras se han realizado en territorio nacional.

19.4 Cargas sociales

El saldo de este epígrafe de los ejercicios 2013 y 2012 presenta la siguiente composición (en miles de euros):

	2013	2012
Seguridad Social a cargo de la empresa	860	980
Otras cargas sociales	178	126
Total cargas sociales	**1.038**	**1.106**

19.5 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Gastos de comunidad soportados	6.393	6.856
Arrendamientos y cánones	266	351
Primas de seguros	210	255
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	839	1.573
Reparaciones y conservación	500	1.007
Servicios bancarios y similares	502	456
Servicios de profesionales independientes	2.320	2.126
Suministros	720	832
Transportes y fletes	270	281
Otros servicios	613	66
Otros gastos de gestión corriente	1.105	558
Tributos	5.085	5.015
Total otros gastos de explotación	**18.823**	**19.376**

Los gastos incluidos en el epígrafe de tributos corresponden, principalmente, al impuesto sobre bienes e inmuebles de los edificios en renta.

19.6 Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado

Al 31 de diciembre de 2013, los importes registrados dentro de la partida "Deterioro y pérdidas" correspondían, al deterioro del ejercicio por valor neto de 9.223 miles de euros (32.963 miles de euros en 2012), derivado de las tasaciones de los activos (véanse Notas 6 y 7). Al 31 de diciembre de 2012, los importes registrados dentro de la partida "Resultado por enajenaciones y otros" se correspondían a las pérdidas ocasionadas en las bajas de inmovilizado por 1.695 miles de euros.

19.7 Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de Euros	
	2013	2012
Ingresos financieros	**2.799**	**1.876**
Aplicación del método del tipo de interés efectivo		
De terceros	1.719	1.876
Ingresos por quitas financieras	1.080	-
Gastos financieros	**(33.256)**	**(33.892)**
Aplicación del método del tipo de interés efectivo		
De terceros (entidades de crédito)		
- Préstamos	(8.564)	(13.581)
- Derivados	(24.732)	(20.652)
Otros gastos financieros		
Intereses financieros activados en el ejercicio (Nota 11)	40	341
	(30.457)	**(32.016)**

El importe de "Ingresos por quitas financieras" corresponde a la quita concedida por la entidad financiera Banco Mare Nostrum por importe de 1.080 miles de euros en el marco de la cancelación de la deuda financiera. La concesión de la quita no ha supuesto entrega alguna de contraprestación por parte de la

empresa del grupo Colinas Golf Residencial, S.L. y se circunscribe en la intención de la entidad financiera de minorar su exposición al sector inmobiliario.

19.8 Aportación al resultado consolidado

El detalle de la aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados consolidados es el siguiente:

Sociedad	Miles de Euros	
	2013	2012
Sociedades consolidadas por integración global:		
GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A.	7.455	(6.762)
Monteagro, S.A.	(314)	(661)
In Plania, S.L.U.	2	9
Inmoaccess, S.L.	(8)	(14)
Ociopolis, S.L.	136	(1.098)
GMP Nueva Residencial, S.A.	517	(1.579)
Edificio Hermosilla 11, S.L.	678	583
Espai Campanar, S.L.	25	(118)
Edificio Velázquez 164, S.L.	(53)	(134)
Colinas Náutica, S.L.	(86)	(84)
Campoamor Sun & Beach, S.L.	(4.683)	(193)
Colinas Green Golf, S.L.	223	(1.427)
Colinas Golf Residencial, S.L.	(827)	(2.8119
Total sociedades por integración global	**3.065**	**(14.289)**
Sociedades consolidadas por puesta en equivalencia:		
Renta Apartamentos, S.L.	1.269	(750)
Total sociedades puestas en equivalencia	**1.269**	**(750)**
Total resultado consolidado	**4.334**	**(15.039)**
Pérdida atribuible a socios externos	(589)	(112)
Total resultado Sociedad Dominante	**4.923**	**(14.927)**

20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

20.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2013	2012
Ingresos:		
Otros ingresos	1.269	(750)
Total	**1.269**	**(750)**

20.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Ejercicio 2013

	Entidad dominante	Total
ACTIVO		
Inversiones a largo plazo:		
Participaciones puestas en equivalencia (véase Nota 9.2)	2.000	2.000
Inversiones a corto plazo:		
Otros activos financieros	1.569	1.569
Total Activo	**3.569**	**3.569**

Ejercicio 2012

	Entidad dominante	Total
ACTIVO		
Inversiones a largo plazo:		
Participaciones puestas en equivalencia (véase Nota 9.2)	731	731
Inversiones a corto plazo:		
Otros activos financieros	2.197	2.197
Total Activo	**2.928**	**2.928**

20.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2013 y 2012 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad Dominante, clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

	Miles de euros	
	2013	2012
Miembros del Consejo de Administración:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	1.054	1.041
Retribución variable	61	-
Total remuneraciones recibidas por los Administradores	**1.115**	**1.041**
Directivos:		
Concepto retributivo-		
Retribución fija	861	894
Retribución variable	264	194
Otros (Indemnizaciones)	-	-
Total remuneraciones recibidas por los Directivos	**1.125**	**1.088**

Asimismo, existen créditos concedidos a los Administradores por importe de 1.569 miles de euros (2.197 miles de euros en 2012) (véanse Notas 9.1 y 20.2).

Por otra parte ni los Administradores ni la Alta Dirección disfrutan 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, al 31 de diciembre de 2013, está constituido por tres hombres y tres mujeres.

20.4 Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores.

Al cierre del ejercicio 2013 los miembros del Consejo de Administración de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A., así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido directamente o indirectamente a través de GMP Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A., participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos:

Consejero	Sociedad con el mismo análogo o complementario género de actividad	Actividad	Participación directa/indirecta	Cargos o Funciones
Doña Gloria Alemán Picatoste	Colinas Golf Residencial, S.L	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	40,43%	Presidente del Consejo de Administración.
Doña Gloria Alemán Picatoste	Ociópolis, S.L.	Promoción, compra-venta, arrendamiento de inmuebles y gestión de centros comerciales.	45,68%	Presidente del Consejo de Administración.
Doña Gloria Alemán Picatoste	GMP Nueva Residencial, S.A.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	45,68%	Presidente del Consejo de Administración.
Doña Gloria Alemán Picatoste	Edificio Velázquez 164, S.L.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	45,68%	Presidente del Consejo de Administración.
Doña Gloria Alemán Picatoste	Edificio Hermosilla 11, S.L	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	45,68%	Presidente del Consejo de Administración
Doña Gloria Alemán Picatoste	Renta Apartamentos, S.L.	Promoción, construcción, compra-venta y explotación de inmuebles urbanos. Adquisición y tenencia de fondos, acciones, etc.	9,14%	----------
Doña Gloria Alemán Picatoste	Renta Gestión Fuencarral, S.L.	Promoción, construcción, compra-venta y explotación de inmuebles urbanos. Promoción, gestión y desarrollo de planes de ordenación urbana.	4,57%	----------
Don Francisco Luis Montoro Alemán	Colinas Golf Residencial, S.L	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	9,99%	Consejero Delegado y Vicepresidente Consejo Administración
Don Francisco Luis Montoro Alemán	Ociópolis, S.L.	Promoción, compra-venta, arrendamiento de inmuebles y gestión de centros comerciales.	8,69%	Consejero Delegado y Vicepresidente Consejo Administración
Don Francisco Luis Montoro Alemán	GMP Nueva Residencial, S.A.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	8,69%	Consejero Delegado y Vicepresidente Consejo Administración

Consejero	Sociedad con el mismo análogo o complementario género de actividad	Actividad	Participación directa/indirecta	Cargos o Funciones
Don Francisco Luis Montoro Alemán	Edificio Velázquez, 164, S.L.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	8,69%	Consejero Delegado y Vicepresidente Consejo Administración
Don Francisco Luis Montoro Alemán	Edificio Hermosilla 11, S.L	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	8,69%	Consejero Delegado y Vicepresidente Consejo Administración
Don Francisco Luis Montoro Alemán	Pinea Hills, S.L.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	20%	Consejero Delegado y Vocal del Consejo de Administración
Don Francisco Luis Montoro Alemán	Renta Apartamentos, S.L.	Promoción, construcción, compra-venta y explotación de inmuebles urbanos. Adquisición y tenencia de fondos, acciones, etc.	1,74%	Representante persona física de GMP Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A., Administrador Mancomunado de Renta Apartamentos, S.L.
Don Francisco Luis Montoro Alemán	Renta Gestión Fuencarral, S.L.	Promoción, construcción, compra-venta y explotación de inmuebles urbanos. Promoción, gestión y desarrollo de planes de ordenación urbana.	0,86%	Representante persona física de GMP Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A., Vicepresidente Consejo de Administración de Renta Gestión Fuencarral, S.L.
Don Antonio Montoro Alemán	Colinas Golf Residencial, S.L	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	9,99%	Vicepresidente del Consejo Administración
Don Antonio Montoro Alemán	Ociópolis, S.L.	Promoción, compra-venta, arrendamiento de inmuebles y gestión de centros comerciales.	8,69%	Vicepresidente del Consejo de Administración
Don Antonio Montoro Alemán	GMP Nueva Residencial, S.A.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	8,69%	Vicepresidente del Consejo de Administración
Don Antonio Montoro Alemán	Edificio Velázquez, 164, S.L.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	8,69%	Vicepresidente Consejo de Administración
Don Antonio Montoro Alemán	Edificio Hermosilla 11, S.L	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	8,69%	Vicepresidente Consejo de Administración

Consejero	Sociedad con el mismo análogo o complementario género de actividad	Actividad	Participación directa/indirecta	Cargos o Funciones
Don Antonio Montoro Alemán	Pinea Hills, S.L.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	20%	Presidente del Consejo de Administración
Don Antonio Montoro Alemán	Renta Apartamentos, S.L.	Promoción, construcción, compra-venta y explotación de inmuebles urbanos. Adquisición y tenencia de fondos, acciones, etc.	1,74%	----------
Don Antonio Montoro Alemán	Renta Gestión Fuencarral, S.L.	Promoción, construcción, compra-venta y explotación de inmuebles urbanos. Promoción, gestión y desarrollo de planes de ordenación urbana.	0,86%	----------
Don Ricardo Montoro Alemán	Colinas Golf Residencial, S.L	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	9,99%	Vicepresidente Consejo Administración
Don Ricardo Montoro Alemán	Ociópolis, S.L.	Promoción, compra-venta, arrendamiento de inmuebles y gestión de centros comerciales.	8,69%	Vicepresidente Consejo de Administración
Don Ricardo Montoro Alemán	GMP Nueva Residencial, S.A.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	8,69%	Vicepresidente Consejo de Administración
Don Ricardo Montoro Alemán	Edificio Velázquez, 164, S.L.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	8,69%	Vicepresidente Consejo de Administración
Don Ricardo Montoro Alemán	Edificio Hermosilla 11, S.L	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	8,69%	Vicepresidente Consejo de Administración
Don Ricardo Montoro Alemán	Pinea Hills, S.L.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	20%	Vicepresidente del Consejo de Administración

Consejero	Sociedad con el mismo análogo o complementario género de actividad	Actividad	Participación directa/indirecta	Cargos o Funciones
Don Ricardo Montoro Alemán	Renta Apartamentos, S.L.	Promoción, construcción, compra-venta y explotación de inmuebles urbanos. Adquisición y tenencia de fondos, acciones, etc.	1,74%	----------
Don Ricardo Montoro Alemán	Renta Gestión Fuencarral, S.L.	Promoción, construcción, compra-venta y explotación de inmuebles urbanos. Promoción, gestión y desarrollo de planes de ordenación urbana.	0,86%	----------
Doña Marta Montoro Alemán	Colinas Golf Residencial, S.L	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	9,99%	Consejera del Consejo Administración
Doña Marta Montoro Alemán	Ociópolis, S.L.	Promoción, compra-venta, arrendamiento de inmuebles y gestión de centros comerciales.	8,69%	Consejera del Consejo de Administración
Doña Marta Montoro Alemán	GMP Nueva Residencial, S.A.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	8,69%	Consejera del Consejo de Administración
Doña Marta Montoro Alemán	Edificio Velázquez, 164, S.L.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	8,69%	Consejera del Consejo de Administración
Doña Marta Montoro Alemán	Edificio Hermosilla 11, S.L	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	8,69%	Consejera del Consejo de Administración
Doña Marta Montoro Alemán	Pinea Hills, S.L.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	20%	Vicepresidente del Consejo de Administración
Doña Marta Montoro Alemán	Renta Apartamentos, S.L.	Promoción, construcción, compra-venta y explotación de inmuebles urbanos. Adquisición y tenencia de fondos, acciones, etc.	1,74%	----------

Consejero	Sociedad con el mismo análogo o complementario género de actividad	Actividad	Participación directa/indirecta	Cargos o Funciones
Doña Marta Montoro Alemán	Renta Gestión Fuencarral, S.L.	Promoción, construcción, compra-venta y explotación de inmuebles urbanos. Promoción, gestión y desarrollo de planes de ordenación urbana.	0,86%	----------
Doña Gloria Montoro Alemán	Colinas Golf Residencial, S.L	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	9,38%	----------
Doña Gloria Montoro Alemán	Ociópolis, S.L.	Promoción, compra-venta, arrendamiento de inmuebles y gestión de centros comerciales.	8%	----------
Doña Gloria Montoro Alemán	GMP Nueva Residencial, S.A.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	8%	----------
Doña Gloria Montoro Alemán	Edificio Velázquez, 164, S.L.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	8%	----------
Doña Gloria Montoro Alemán	Edificio Hermosilla 11, S.L	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	8%	----------
Doña Gloria Montoro Alemán	Pinea Hills, S.L.	Promoción, compra-venta y arrendamiento de inmuebles	20%	Consejera del Consejo de Administración
Doña Gloria Montoro Alemán	Renta Apartamentos, S.L.	Promoción, construcción, compra-venta y explotación de inmuebles urbanos. Adquisición y tenencia de fondos, acciones, etc.	1,60%	----------
Doña Gloria Montoro Alemán	Renta Gestión Fuencarral, S.L.	Promoción, construcción, compra-venta y explotación de inmuebles urbanos. Promoción, gestión y desarrollo de planes de ordenación urbana.	0,8%	----------

21. Otra información

21.1 Personal

El número medio de empleados distribuido por categorías es el siguiente:

	Número	
	2013	2012
Categoría		
Titulados superiores	53	54
Personal técnico y administrativo	47	64
Total	**100**	**118**

Asimismo, el número de personas en plantilla al 31 de diciembre de 2013 y 2012 distribuido por cargos y sexos es el siguiente:

	Mujeres		Hombres		Número de Empleados	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Directivos	1	1	6	6	7	7
Jefes y Técnicos	12	12	25	26	37	38
Administrativos y comerciales	13	14	8	10	21	24
Oficios varios y subalternos	10	14	25	37	35	51
Total	**36**	**41**	**64**	**79**	**100**	**120**

El número medio de personas empleadas por el Grupo durante el ejercicio 2013 y 2012, con discapacidad mayor o igual del 33%, desglosado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2013	2012
Alta Dirección	-	-
Personal técnico y mandos intermedios	-	-
Personal administrativo	2	2
Personal obrero	-	-
Total	**2**	**2**

21.2 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2013 y 2012, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, así como los honorarios por servicios facturados por los auditores de cuentas anuales individuales de las sociedades incluidas en la consolidación y por las entidades vinculadas a éstos por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes (en miles de euros):

Ejercicio 2013

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal
Servicios de Auditoría	84.700
Otros servicios de Verificación	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	**84.700**
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-
Otros Servicios	32.095
Total Servicios Profesionales	**32.095**

Ejercicio 2012

Descripción	Servicios prestados por el auditor principal
Servicios de Auditoría	91.900
Otros servicios de Verificación	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	**91.900**
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-
Otros Servicios	89.524
Total Servicios Profesionales	**89.524**

Los importes registrados como "Otros Servicios" corresponden a la prestación de servicios de asesoramiento financiero así como otros servicios de consultoría.

21.3 Garantías comprometidas con terceros y pasivos contingentes

El Grupo tiene avales prestados por entidades financieras para el desarrollo de su actividad por importe de 5.829 miles de euros (6.038 miles de euros en 2012).

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no se pondrán de manifiesto pasivos no previstos al 31 de diciembre de 2013 en relación con los compromisos anteriormente descritos.

22. Hechos posteriores

Con fecha 31 de marzo de 2014 se han firmado las actas de conformidad de la inspección llevada a cabo durante el ejercicio 2013 en la Sociedad Dominante correspondientes al Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2008 y 2009, impuesto sobre el valor añadido y los rendimientos de trabajo profesional del ejercicio 2009 y se ha procedido a la apertura de los expedientes sancionadores de los impuestos indicados anteriormente. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que las discrepancias y sanciones identificadas no dan lugar a pasivos significativos, por lo que no ha considerado su incorporación a las cuentas anuales adjuntas.

No existen otros hechos posteriores adicionales al cierre del ejercicio que sean dignos de mención.

ANEXO

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:

Ejercicio 2013

Sociedades Dependientes	Dirección	Actividad	Grupo GMP	Miles de Euros			
			% Participación	Capital Social	Prima Emisión	Reservas / Dividendos a cuenta	Resultado
Monteagro, S.A.	C.S. Miguel S. Campoamor (Alicante)	Explotación Agrícola	100	2.465	-	(754)	(552)
In-Plania, S.L. (2) (6)	Luchana, 23	Prestación de servicios de Internet	100	6	-	425	566
Inmoaccess, S.L. (2)	Luchana, 23	Reformas de inmuebles	100	42	-	35	1
Ociopolis, S.L. (2)	Luchana, 23	Promoción y explotación de centros de ocio	100	27.898	-	(30.772)	136
GMP, Nueva Residencial, S.A. (antes Colinas Golf, S.A.) (1) (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	6.391	-	(14.016)	(3.014)
Campoamor Sun & Beach, S.L.(antes Hotel & Golf Las Colinas, S.L.) (3) (5)	Luchana, 23	Inmobiliaria	75	5.585	1.886	(5.115)	(4.681)
Espai Campanar, S.L. (2)	Luchana, 23	Explotación de franquicias	100	5.160	-	(2.446)	25
Colinas Golf Residencial, S.L. (3) (5)	Luchana, 23	Inmobiliaria	88,52	449	14.154	(22.748)	(864)
Colinas Green Golf, S.L. (3) (5)	Luchana, 23	Explotación campos de golf	75,06	90	468	(14.335)	98
Colinas Náutica, S.L. (2) (5)	Luchana, 23	Explotación de embarcaciones y establecimientos turísticos	100	800	-	(399)	(86)
Edificio Velázquez 164, S.L. (2) (5)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	30	570	(185)	(54)
Edificio Hermosilla 11, S.L.U. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100	2.086	5.215	(838)	(1.260)

(1) Indirecta a través de Monteagro, S.A.
(2) Sociedades no sujetas a auditoría.
(3) Sociedades auditadas por Deloitte.
(4) Sociedades auditadas por otros auditores.
(5) Indirecta a través de GMP Nueva Residencial, S.A. (antes Colinas Golf, S.A.)
(6) Durante el ejercicio 2012 la sociedad Actinmobil, S.L. cambió su denominación social a In- Plania, S.L.

Ninguna de las sociedades mencionadas cotiza en Bolsa y todas ellas han cerrado su ejercicio económico anual el 31 de diciembre de 2013.

Las sociedades dependientes antes citadas se han consolidado siguiendo el método de integración global. Adicionalmente Renta Apartamentos, S.L. ha sido consolidada por puesta en equivalencia. Los datos relativos a esta participación se detallan en la Nota 9.2. Esta sociedad ha sido auditada por otro auditor distinto al de la Sociedad Dominante.

Ejercicio 2012

Sociedades Dependientes	Dirección	Actividad	Grupo GMP % Participación	Miles de Euros			
				Capital Social	Prima Emisión	Reservas / Dividendos a cuenta	Resultado
Monteagro, S.A.	C.S. Miguel S. Campoamor (Alicante)	Explotación Agrícola	100,00	2.465	-	(675)	(79)
In-Plania, S.L. (2) (6)	Luchana, 23	Prestación de servicios de Internet	100,00	6	-	314	110
Inmoaccess, S.L. (2)	Luchana, 23	Reformas de inmuebles	100,00	42	-	33	2
Ociopolis, S.L. (2)	Luchana, 23	Promoción y explotación de centros de ocio	100,00	27.898	-	(29.674)	(1.098)
GMP, Nueva Residencial, S.A. (antes Colinas Golf, S.A.) (1) (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100,00	6.391	-	(15.738)	(1.721)
Campoamor Sun & Beach, S.L.(antes Hotel & Golf Las Colinas, S.L.) (3) (5)	Luchana, 23	Inmobiliaria	75,00	5.585	1.886	(4.667)	(448)
Espai Campanar, S.L. (2)	Luchana, 23	Explotación de franquicias	100,00	5.160	-	(2.328)	(118)
Colinas Golf Residencial, S.L. (3) (5)	Luchana, 23	Inmobiliaria	88,52	449	14.154	(19.795)	(2.953)
Colinas Green Golf, S.L. (3) (5)	Luchana, 23	Explotación campos de golf	75,06	90	468	(12.879)	(1.456)
Colinas Náutica, S.L. (2) (5)	Luchana. 23	Explotación de embarcaciones y establecimientos turísticos	100,00	800	-	(318)	(81)
Edificio Velázquez 164, S.L. (2) (5)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100,00	30	570	(50)	(135)
Edificio Hermosilla 11, S.L.U. (2)	Luchana, 23	Inmobiliaria	100,00	2.086	5.215	-	(838)

(1) Indirecta a través de Monteagro, S.A.
(2) Sociedades no sujetas a auditoría.
(3) Sociedades auditadas por Deloitte.
(4) Sociedades auditadas por otros auditores.
(5) Indirecta a través de GMP Nueva Residencial, S.A. (antes Colinas Golf, S.A.)
(6) Durante el ejercicio 2012 la sociedad Actinmobil, S.L. ha cambiado su denominación social a In-Plania, S.L.

Ninguna de las sociedades mencionadas cotiza en Bolsa y todas ellas han cerrado su ejercicio económico anual el 31 de diciembre de 2012.

Las sociedades dependientes antes citadas se han consolidado siguiendo el método de integración global. Adicionalmente Renta Apartamentos, S.L. ha sido consolidada por puesta en equivalencia. Los datos relativos a esta participación se detallan en la Nota 9.2. Esta sociedad ha sido auditada por otro auditor distinto al de la Sociedad Dominante.

GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013

Evolución del mercado y situación del Grupo

Entorno económico

A finales del año 2013 la economía española salió técnicamente de la última recesión y, de acuerdo a las previsiones de varios organismos, parece que se mantendrá la tendencia de crecimiento. Las expectativas son buenas puesto que parece que se han alejado las amenazas relativas a las dificultades de financiación, problemas de liquidez del tejido financiero y riesgo de incumplimiento.

Mercado de alquiler en Madrid

En el ejercicio 2013 la absorción bruta de oficinas en Madrid ha superado los 370.000m², incremento con respecto al 2012 en un 50%. Se puede considerar que los precios ya han tocado suelo tras varios años de descensos. La tasa de vacío continúa en torno al 14%. El centro de la ciudad continúa atrayendo a la escasa demanda.

Desarrollo del Grupo

Durante el ejercicio 2013 el Grupo ha continuado con su actividad de gestión de edificios de oficinas implicándose directamente en la puesta en valor de los inmuebles.

El ejercicio 2014 se afronta con la cautela que requiere el momento económico y el sector en el que nos encontramos, pero con el grado de confianza que nos aporta el nivel de ocupación de nuestros edificios así como la solidez financiera de la compañía.

En los 264.986 m2 de oficinas en gestión, el grado medio de ocupación ha ascendido al 92,29% (en el 2012 fue del 95,59%). El Grupo tiene un producto muy competitivo (bien diversificado geográficamente en el mercado de oficinas de Madrid) y clientes de primer nivel (muestra de ello han sido los altos niveles de ocupación media de los inmuebles que históricamente ha tenido el Grupo).

Más del 60% de nuestro portfolio está compuesto por edificios monoinquilino, con clientes de primer nivel y reconocida solvencia, con contratos a largo plazo.

Respecto al segmento residencial que se desarrolla en Orihuela (Alicante) en el ejercicio 2013 se han vendido las 3 últimas viviendas (2 de la primera fase y 1 de la parcela colindante) y 4 parcelas urbanizadas a promotores locales y un cliente final. Adicionalmente, en el ejercicio ha comenzado la construcción de una nueva promoción de 9 viviendas denominada Enebro. En cuanto a El Ejido se ha descartado cualquier desarrollo a corto plazo.

El volumen de ingresos de explotación (sin incluir los beneficios por enajenación) ha alcanzado los 98,3 millones de euros, importe inferior al del ejercicio anterior (7% de reducción) debido, fundamentalmente, a la indemnización cobrada en 2012 por el litigio de la fachada del edificio Castellana Norte, menor ocupación media y a la renegociación del contrato con BBVA (para el edificio sito en la calle Castellana 81 de Madrid) y el de otros inquilinos a cambio de alargar el plazo de obligado cumplimiento. El segmento residencial también ha reducido sus ingresos debido a las menores ventas de viviendas, al no disponer de más stock, pero compensado con la venta de parcelas urbanizadas.

El EBITDA (resultado de explotación antes de amortizaciones y deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado) alcanza los 68 millones de euros, un 2% inferior al del 2012.

El Resultado Financiero (neto de "Variación del valor razonable de instrumentos financieros" y de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros") alcanza los 30,5 millones de euros negativos, un 5% inferior al del 2012 debido, fundamentalmente, a la quita concedida por la entidad financiera Banco Mare Nostrum a la empresa del grupo Colinas Golf Residencial, S.L. por importe de 1,1 millones de euros en el marco de la cancelación de la deuda financiera.

Con objeto de minimizar la incertidumbre sobre el comportamiento y evolución del tipo de interés, la Sociedad tiene referenciada deuda financiera por importe de 764 millones de euros a determinados instrumentos financieros que detallamos:

- 326,2 millones de euros están cubiertos por SWAP´s al 4,47%, 3,91%, 4,60%, 4,55%, 2,58% y 4,90% con vencimientos del 2014 al 2022.

- 25 millones de euros están cubiertos por un SWAP al Euribor 3 meses menos 0,55% con vencimiento en 2016.

- 412,8 millones de euros están cubiertos por COLLAR's con rangos de tipos de interés del 3,60%-6,50%, 2,96%-7,50% y 3,70%-6,70% y vencimientos 2016 al 2018.

El coste medio de la deuda ha ascendido al 4,02% incluido margen y el Grupo tiene sus necesidades de liquidez en el corto y medio plazo cubiertas dado que no hay procesos de refinanciación significativos hasta 2017.

Acciones propias

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad no ha adquirido ni enajenado acciones propias. A 31 de diciembre de 2013 la Sociedad posee 196.866 acciones propias equivalentes al 11,57% del capital social.

Medioambiente

El Grupo desarrolla una gestión medioambiental sostenible en sus edificios de oficinas y parque empresariales, orientada a minimizar el impacto en el medioambiente así como a maximizar el bienestar de sus ocupantes. A principios de 2012 Gmp Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A. ha renovado la certificación AENOR en Medioambiente junto con las de Calidad y Seguridad y Salud en el Trabajo que obtuvo en 2009. Esta certificación representa el firme compromiso que el Grupo tiene en su contribución a la conservación del medio ambiente.

Recursos humanos

Se ha continuado potenciando las medidas que favorezcan la conciliación de la vida personal y profesional de los trabajadores. De manera especial, el Grupo, se ha esforzado en favorecer la integración laboral de las personas con discapacidad. La buena predisposición y concienciación de los empleados contribuye a que la integración laboral del personal con discapacidad sea un éxito en el 100% de los casos.

Política de Investigación y Desarrollo

El Grupo no ha ejecutado actividades en Investigación y Desarrollo.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con fecha 31 de marzo de 2014 se han firmado las actas de conformidad de la inspección llevada a cabo durante el ejercicio 2013 correspondientes al Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2008 y 2009, impuesto sobre el valor añadido y los rendimientos de trabajo profesional del ejercicio 2009 y se ha procedido a la apertura de los expedientes sancionadores de los impuestos indicados anteriormente. Los Administradores de la Sociedad consideran que las discrepancias y sanciones identificadas no dan lugar a pasivos significativos, por lo que no ha considerado su incorporación a las cuentas anuales adjuntas.

Adicionalmente a estos aspectos no se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio dignos de mención.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

En cumplimiento de los preceptos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo de Administración de GMP, Sociedad de Inversiones Inmobiliarias, S.A., reunido el 31 de marzo de 2014 formuló las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2013 (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo y memoria) y el informe de gestión correspondiente al ejercicio 2013 y Anexo, que se extienden en 62 hojas de papel común, incluida ésta, visándolas todas el Secretario y esta última, en el lugar reservado al efecto, los miembros del Consejo de Administración.

Dª. Gloria Alemán Picatoste
Presidente

D. Francisco Luis Montoro Alemán
Consejero Delegado

Dª Gloria Montoro Alemán
Vocal

Dª. Marta Montoro Alemán
Vicesecretaria

D. Ricardo Montoro Alemán
Vicepresidente

D. Antonio Montoro Alemán
Vicepresidente

D. Rafael Nebreda Villasante
~~Secretario no Consejero~~