

Madrid, 30 de abril de 2026

GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A. (la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y demás disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, la Sociedad, por medio de la presente, pone en su conocimiento la siguiente información financiera del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2025:

#### **OTRA INFORMACION RELEVANTE**

- Informe de auditoría independiente a las cuentas anuales consolidadas de GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A. y sociedad dependiente, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Cuentas anuales consolidadas de GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A. y sociedad dependiente, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 e Informe de gestión del ejercicio 2025.
- Informe de auditoría independiente a las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- Cuentas anuales individuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 e Informe de gestión del ejercicio 2025.
- Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado.

La documentación anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad ([www.generaldegalerias.com](http://www.generaldegalerias.com)).

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 de BME MTF Equity, se indica que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

**General de Galerías Comerciales, S.A.**

D. Tomás Olivo López

Presidente del Consejo de Administración



**INFORME DE AUDITORÍA Y CUENTAS  
ANUALES CONSOLIDADAS AL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2025**

**GENERAL GALERÍAS COMERCIALES, S.A.**

29 de abril de 2026

1196/2026

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A.:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

### ***Reconocimiento de ingresos por arrendamientos***

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo se corresponde principalmente a ingresos por arrendamientos procedentes de las inversiones inmobiliarias en propiedad del mismo. El importe total de ingresos por arrendamiento del ejercicio 2025 asciende a 161 millones de euros.

El reconocimiento de ingresos por arrendamientos es una de las cuestiones claves de nuestra auditoría, ya que el gran volumen de transacciones y la existencia de cláusulas no estándar en los correspondientes contratos de arrendamiento incrementa el riesgo de error material en los estados financieros (véanse Notas 3.I y 12 de la memoria del ejercicio 2025 adjunta).

#### *Tratamiento en la auditoría:*

Entre otras, hemos llevado a cabo pruebas analíticas a fin de evaluar la razonabilidad de la evolución de los ingresos por arrendamiento de las distintas propiedades recogidas en inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, hemos realizado pruebas sustantivas en detalle analizando una muestra de contratos de arrendamiento (incluidas rentas, tanto fijas como variables y otros ingresos relacionados con los activos inmobiliarios) para evaluar si los ingresos por arrendamiento han sido reconocidos en el adecuado periodo contable y de acuerdo con las condiciones recogidas en los correspondientes contratos, de acuerdo con las normas de registro y valoración aplicables.

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos en la memoria.

### ***Valoración de los activos inmobiliarios***

El Grupo recoge sus activos inmobiliarios en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" y "Existencias" del balance, cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio asciende a 457 millones de euros y 325 millones de euros, respectivamente. El Grupo valora los activos mencionados a coste de adquisición o valor de mercado si este último fuera inferior y utiliza expertos independientes para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias y existencias.

Debido a la importancia significativa que estos activos tienen sobre el total del balance, así como en la selección de hipótesis y juicio que tiene la valoración de los activos, consideramos este aspecto como una de las cuestiones clave para nuestra auditoría (véanse Notas 3.f, 3.i, 6 y 9 de la memoria).

#### *Tratamiento en la auditoría:*

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de las inversiones inmobiliarias y de las existencias del Grupo, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

Adicionalmente, nuestros procedimientos de auditoría han consistido principalmente en:

- Obtener una relación detallada de los activos inmobiliarios del Grupo, comprobando su exactitud con el balance.

- Verificar la recuperabilidad de los valores contables de las inversiones inmobiliarias y de las existencias al 31 de diciembre de 2025 a partir del informe de valoración realizado por el experto independiente a dicha fecha.
- Analizar la razonabilidad de la metodología e hipótesis utilizadas por el experto, así como su consistencia respecto a periodos anteriores.

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación con los aspectos anteriormente mencionados, que se incluyen en la memoria del ejercicio 2025 adjunta.

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales consolidadas**

Los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones significativas que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

### Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría del Grupo de fecha 29 de abril de 2026.

### Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 22 de diciembre de 2025 nos nombró como auditores de las cuentas anuales consolidadas por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

**Audalia Auditores, S.L.**  
Inscrita en el ROAC S0200



Miguel Ángel Buján Castro  
Socio – Auditor de Cuentas  
Inscrito en el ROAC 20608

29 de abril de 2026



AUDALIA  
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/12884

SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....



General de  
Galerías Comerciales S.A.

Información financiera correspondiente al  
ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

1. Cuentas anuales consolidadas formadas por:

- Balance consolidado al 31 de diciembre de 2025
- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2025
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2025
- Estado de flujos de efectivo consolidado al 31 de diciembre de 2025
- Memoria consolidada del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

2. Informe de gestión consolidado

D. Ginés Ros Olivo, como Secretario No Consejero de GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A. hago constar que las Cuentas Anuales Consolidadas de dicha Sociedad integradas por el balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria consolidados, formadas por 53 páginas de papel referenciadas con la numeración de 1 a 53, ambas inclusive, así como el informe de gestión consolidado, compuesto de 4 páginas de papel referenciadas con la numeración de 1 a 4, ambas inclusive, que se adjuntan a continuación, correspondientes al ejercicio económico 2025 y que rubrico en todas sus hojas a efectos de identificación, han sido debidamente formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2026 de conformidad con el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y existe un ejemplar original en mi poder debidamente firmado por todos los Administradores de la Sociedad. El Consejo de Administración está formado por los siguientes Consejeros:

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**PRESIDENTE**

D. Tomás Olivo López

**VOCALES**

Dña. María Dolores Olivo Sánchez

Dña. Eva María Olivo Sánchez

Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez

D. José Miguel Cabezas Argueda (Consejero Independiente)

D. Roberto Carlos Aguilar García (Consejero Independiente)

**SECRETARIO NO CONSEJERO**

D. Ginés Ros Olivo

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025  
(en euros)

ACTIVO	NOTAS	31/12/2025	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31/12/2025
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>506.028.397,42</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.049.307.596,83</b>
Inmovilizado material:	5	13.662.547,03	Fondos propios:	8	1.049.307.596,83
Terenos y construcciones		5.882.944,05	Capital:		52.000.000,00
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4.243.488,93	Capital escriturado		52.000.000,00
Inmovilizado en curso y anticipos		3.536.114,05	Reservas:		825.810.059,66
<b>Inversiones inmobiliarias:</b>	6	<b>457.139.608,15</b>	Otras reservas		808.444.715,83
Terenos		188.799.211,30	Reserva de capitalización		17.365.343,83
Construcciones		268.340.396,85	(Acciones en patrimonio propias)		(328.197,00)
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo:</b>		<b>660.000,00</b>	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		171.825.734,17
Créditos a empresas		660.000,00			
<b>Inversiones financieras a largo plazo:</b>	8	<b>34.566.242,24</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>75.956.598,40</b>
Créditos a terceros		8.184.773,42	Provisiones a largo plazo:	13	4.500.000,00
Otros activos financieros		26.381.468,82	<b>Deudas a largo plazo:</b>	8	<b>66.087.926,84</b>
			Deudas con entidades de crédito		35.000.000,00
			Otros pasivos financieros		31.087.926,84
			<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	11	<b>5.026.100,56</b>
			Periodificaciones a largo plazo	8	342.571,00
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>644.727.985,57</b>			
Existencias:	9	325.668.685,71	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>25.492.187,76</b>
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>		<b>24.025.761,46</b>	<b>Deudas a corto plazo:</b>	8	<b>85.000,02</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios:	8	11.236.514,14	Otros pasivos financieros		85.000,02
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c.p.		11.236.514,14	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	8, 16	<b>155.925,98</b>
Clientes empresas del grupo y asociadas	16	12.500.000,00	<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>		<b>25.251.261,76</b>
Otros deudores	8	289.247,32	Proveedores:	8	11.409.102,48
<b>Inversiones en empresas grupo y asociadas a c.p.:</b>	8, 16	<b>10.836.034,63</b>	Proveedores a corto plazo		11.409.102,48
Créditos a empresas		10.836.034,63	Proveedores empresas del grupo y asociadas	8, 16	1.552.253,32
<b>Inversiones financieras a corto plazo:</b>	8	<b>255.107.604,77</b>	Otros acreedores	8	11.305.307,07
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:		29.089.899,00	Pasivos por impuesto corriente	11	984.598,89
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.150.756.382,99</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.150.756.382,99</b>

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(en euros)

INGRESOS / (GASTOS)	NOTAS	31/12/2025
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	12	209.842.033,77
Ventas		20.232.802,52
Ingresos por arrendamientos		161.215.759,34
Prestaciones de servicios		28.393.471,91
<b>Aprovisionamientos:</b>	9, 12	(3.267.133,86)
Consumo de terrenos y solares		(3.342.322,76)
Obras y servicios realizadas por terceros		(172.042,50)
Deterioro de edificios, terrenos y solares		247.231,40
<b>Otros ingresos de explotación:</b>		7.532.000,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		7.532.000,00
Subvenciones explotación incorporadas al resultado del ejercicio		0,00
<b>Gastos de personal:</b>	12	(6.443.800,04)
Sueldos, salarios y asimilados		(5.048.653,46)
Cargas sociales		(1.395.146,58)
<b>Otros gastos de explotación:</b>		(35.997.753,23)
Pérdidas, deterioro y variación provis. operac. comerc.		(1.622.944,64)
Otros gastos de gestión corrientes		(34.374.808,59)
<b>Amortización del ejercicio</b>	5, 6	(12.037.217,54)
<b>Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado:</b>		27.708.679,89
Deterioros y pérdidas		349.242,86
Resultados por enajenaciones y otras	5, 6	27.359.437,03
<b>Diferencia negativa de combinaciones de negocio</b>		1.438.809,74
<b>Otros resultados</b>	12	(632.165,41)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		188.143.453,32
<b>Ingresos financieros:</b>		11.832.920,20
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		625.161,78
De valores negociables y otros instrumentos financieros:	16	11.207.758,42
<b>Gastos financieros:</b>		(174.999,96)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros:</b>		9.163.835,69
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	8	9.163.835,69
<b>Diferencia de cambio</b>	10	(2.335.416,54)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		18.486.339,39
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		206.629.792,71
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	11	(34.804.058,54)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS</b>		171.825.734,17
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<u>171.825.734,17</u>

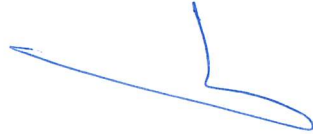
La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(en euros)

1) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2025</u>
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>		<b>171.825.734,17</b>
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		0,00
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		<u>0,00</u>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS</b>		<b><u>171.825.734,17</u></b>
Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad dominante		171.825.734,17



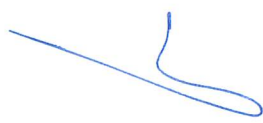
La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(en euros)

2) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

	Capital	Reservas y rdos. ejerc.anteriores	Resultado ejerc. atrib. a soc. domin.	Total
Saldo al 31-12-24	52.000.000,00	698.522.725,91	126.948.189,25	877.470.915,16
Saldo ajustado al 01-01-25	52.000.000,00	698.522.725,91	126.948.189,25	877.470.915,16
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	0,00	0,00	171.825.734,17	171.825.734,17
Operaciones con acciones propias de la sociedad dominante (netas):	0,00	10.947,50	0,00	10.947,50
Otras variaciones del patrimonio neto:	0,00	126.948.189,25	(126.948.189,25)	0,00
Saldo al 31-12-25	52.000.000,00	825.481.862,66	171.825.734,17	1.049.307.596,83



La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(en euros)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2025</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		206.629.792,71
Ajustes del resultado:		
Amortización del inmovilizado		12.037.217,54
Correcciones valorativas por deterioro		1.026.470,38
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(27.359.437,03)
Ingresos financieros		(11.832.742,65)
Gastos financieros		174.999,96
Diferencias de cambio		2.224.924,82
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(9.163.835,69)
Diferencia negativa en combinaciones de negocios		(1.438.809,74)
Total ajustes del resultado		<u>(34.331.212,41)</u>
Cambios en el capital corriente:		
Existencias		(5.698.461,48)
Deudores y otras cuentas para cobrar		(7.706.886,75)
Otros activos corrientes		135.260,72
Acreedores y otras cuentas para pagar		1.605.440,63
Otros pasivos corrientes		<u>3.114.898,57</u>
Total cambios en el capital corriente		<u>(8.549.748,31)</u>
Otros flujos de efectivo actividades de explotación:		
Pagos de intereses		(174.999,96)
Cobros de dividendos		625.161,78
Cobros de intereses		11.546.350,68
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		<u>(43.821.114,42)</u>
Total otros flujos de efectivo actividades de explotación		<u>(31.824.601,92)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN</b>		<b><u><u>131.924.230,07</u></u></b>

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.





General de  
Galerías Comerciales S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(en euros)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2025</u>
Pagos por inversiones:		
Soc.grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		(60.084.054,93)
Inmovilizado material		(1.757.877,89)
Inversiones inmobiliarias		(18.178.176,27)
Otros activos financieros		<u>(224.909.526,48)</u>
Total pagos por inversiones		<u>(304.929.635,57)</u>
Cobros por desinversiones:		
Inmovilizado material		23.636,36
Inversiones inmobiliarias		20.000.000,00
Otros activos financieros		<u>100.000.000,00</u>
Total cobros por desinversiones		<u>120.023.636,36</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN</b>		<b><u><u>(184.905.999,21)</u></u></b>

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(en euros)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2025</u>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(60.912,00)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		71.859,50
Total cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		10.947,50
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
Emisión:		
Deudas con empresas del grupo y asociadas	8,16	32.284,46
Otras deudas		2.654.734,28
Devolución y amortización de:		
Otras deudas		(109.305,49)
Total cobros y pagos por instrumentos pasivo financiero		2.577.713,25
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN</b>		<b>2.588.660,75</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(50.393.108,39)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		79.483.007,39
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		29.089.899,00

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

**1. Sociedades del grupo**

a) Sociedad dominante

**GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A.** (en adelante “la Sociedad”) se constituyó el 12 de abril de 1995 como Sociedad Anónima, con duración indefinida, deviniendo en sociedad unipersonal tras la fusión en diciembre de 2015 de sus accionistas Europea de Complejos Comerciales, S.A.U. y Prourbe Gestión Comercial, S.L.U., explicada a continuación; en noviembre de 2016 la Sociedad deja de ser unipersonal. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.512, Folio 49, Hoja número M-152899 y su Código de Identificación Fiscal es A81/171332. Su actual domicilio social se encuentra en Madrid, calle Goya, número 15, 7ª planta.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de agosto de 2015 acordó que la Sociedad se acogiera al régimen especial de SOCIMI, con efectos desde el día 1 de enero de 2015.

En el ejercicio 2015 se produjo la fusión de las mercantiles EUROPEA DE COMPLEJOS COMERCIALES, S.A.U. y PROURBE GESTIÓN COMERCIAL, S.L.U., mediante la absorción de la segunda por la primera, en cuya virtud EUROPEA DE COMPLEJOS COMERCIALES, S.A.U. adquirió en bloque a título de sucesión universal, todos los elementos patrimoniales integrados en el activo y en el pasivo de PROURBE GESTIÓN COMERCIAL, S.L.U., quedando la sociedad absorbente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedían de la absorbida. Dicha fusión quedó inscrita en el Registro Mercantil con fecha 30 de diciembre de 2015.

Posteriormente se produjo la fusión por absorción entre GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.U. y EUROPEA DE COMPLEJOS COMERCIALES, S.A.U. (tras su fusión con PROURBE GESTIÓN COMERCIAL, S.L.U.) mediante la absorción de la segunda por la primera, en cuya virtud, GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.U. adquirió en bloque a título de sucesión universal, todos los elementos patrimoniales integrados en el activo y en el pasivo de EUROPEA DE COMPLEJOS COMERCIALES, S.A.U., quedando la sociedad absorbente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedían de la absorbida. Dicha fusión fue acordada por el accionista único con fecha 29 de diciembre de 2015 y presentada en el Registro Mercantil con fecha 18 de marzo de 2016.

Simultáneamente, el accionista único aprobó la escisión parcial de GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.U. a favor de una sociedad beneficiaria de nueva creación (MAGNIS EMERE, S.L.U.) mediante el traspaso en bloque por sucesión universal de la participación en el capital social de la mercantil GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES AMÉRICA, S.R.L. Dicha escisión fue acordada por el accionista único con fecha 29 de diciembre de 2015 y presentada en el Registro Mercantil con fecha 18 de marzo de 2016.

La Junta General de Accionistas celebrada el 20 de julio de 2016 acordó, entre otros puntos, el cambio de denominación social, pasando a denominarse GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES SOCIMI, S.A.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

En 2020 se produjo la fusión por absorción entre GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES SOCIMI, S.A. y DOS MARES SHOPPING CENTRE, S.A.U. mediante la absorción de la segunda por la primera, en cuya virtud, GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES SOCIMI, S.A. adquirió en bloque a título de sucesión universal, todos los elementos patrimoniales integrados en el activo y en el pasivo de DOS MARES SHOPPING CENTRE, S.A.U., quedando la sociedad absorbente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedan de la absorbida. Dicha fusión fue acordada por el Consejo de Administración con fecha 29 de junio de 2020 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 30 de septiembre de 2020.

Las operaciones de fusión y escisión anteriormente descritas se acogieron al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido en el Título VII, Capítulo VII, de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, de 27 de noviembre. Toda la información requerida por el art. 86 "Obligaciones contables" de la mencionada Ley está recogida en las cuentas anuales de los ejercicios 2015 y 2020.

Con fecha 27 de diciembre de 2022 la Sociedad celebró Junta General acordando la renuncia al régimen especial de SOCIMI para el año 2022 y sucesivos, cambiando su denominación social a GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A. Igualmente la Sociedad modificó sus estatutos sociales para adecuar el objeto social a la renuncia del régimen especial de SOCIMI, quedando establecido en:

- a) Como actividad principal, el arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana (CNAE 6820),
- b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios,
- c) la tenencia de participaciones en el capital de entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley,
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, (CNAE 6420),
- e) promoción inmobiliaria (CNAE 4110),
- f) compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 0810),
- g) alquiler de fincas rústicas propias (CNAE 6820),



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad. Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

La actividad principal de la Sociedad desde su constitución ha consistido en la promoción y venta de solares, terrenos, edificios y locales comerciales, así como su explotación mediante arrendamiento.

La Sociedad dominante es, desde el 7 de agosto de 2025, dominante de un grupo de sociedades en base a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio, y en el artículo 1 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.

b) Sociedades dependientes

Las sociedades dependientes de **GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.** que forman el conjunto consolidable al cierre del ejercicio 2025 son:

Nombre de la soc.dependiente	Domicilio	Método de consolidación	% de particip. control	Importe participación	Actividad
Todina Investments, S.L.U.	Valencia	Integ.global	100% 100%	57.770.809,73	Explotac. C.Comercial

Con fecha 7 de agosto de 2025 la Sociedad dominante ha adquirido el 100% del capital de la sociedad dependiente Todina Investments, S.L.U., por 57.770.809,73 euros recogiendo las presentes cuentas anuales consolidadas el impacto de la combinación de negocios (Nota 4).

Todina Investments, S.L.U. tiene su domicilio social en territorio español y su actividad se encuentra relacionada con la actividad principal de la Sociedad. Esta sociedad no cotiza en ninguna Bolsa de valores al 31 de diciembre de 2025.

No existen sociedades dependientes que se hayan excluido del perímetro de consolidación por no tener un interés significativo para expresar la imagen fiel del Grupo.

**2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo e imagen fiel

Las presentes cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables de las Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose practicado los correspondientes ajustes y reclasificaciones necesarios para llevar a cabo la consolidación. Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante y serán presentadas para su aprobación por la Junta General de Accionistas y su depósito en el Registro Mercantil. No se espera que en dicha Junta se incorporen modificaciones a las mismas.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y reflejan la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del grupo, así como de la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo. El marco normativo de información financiera aplicable a las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad es el establecido en:

- El Código de Comercio y en especial las disposiciones contenidas en los artículos 42 a 49.
- El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación mercantil.
- El Real Decreto 1159/2010 por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas (NOFCAC) y las modificaciones aplicadas a éste mediante el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021.
- El Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones aplicadas a éste mediante el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, así como en la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias aprobadas por O.M. de 28 de diciembre de 1994.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de aquellos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas y cuya valoración no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Principalmente, estas estimaciones se refieren a:

- la vida útil de los activos materiales e intangibles, así como de las inversiones inmobiliarias,
- la valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas o su deterioro,
- los métodos empleados para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros,
- el cálculo de provisiones,

Aunque las estimaciones sobre los hechos analizados se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible en la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio en que se pusieran de manifiesto.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

c) Comparación de la información

Las presentes cuentas anuales consolidadas son las primeras que se presentan de acuerdo con lo establecido en la legislación mercantil vigente, dado que hasta la adquisición de la sociedad dependiente descrita en la Nota 1.b) anterior, la Sociedad dominante no estaba obligada a preparar estados consolidados al no ser dominante de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, por lo que no existe información comparativa correspondiente.

d) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los saldos de apertura de la Sociedad dominante.

e) Cambios en criterios contables

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas no se ha llevado a cabo ningún cambio en criterios contables.

f) Otra información

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros por ser la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

**3. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas en su legislación aplicable, han sido las siguientes:

a) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado de acuerdo al método de integración global al tener la Sociedad dominante control sobre la sociedad dependiente.

La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios.

La diferencia que surja entre el coste de adquisición y el valor razonable de los activos se reconocerá según lo establecido en la Nota 3.b) siguiente.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

b) Diferencia de consolidación

La diferencia entre la contraprestación transferida para obtener el control de la sociedad adquirida, más en el caso de adquisiciones sucesivas de participaciones, o combinación por etapas, el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa, y la parte proporcional del patrimonio neto representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida, una vez asignados los valores razonables a los activos y pasivos asumidos y, en su caso, dado de baja el fondo de comercio individual, se reconoce, en el caso de ser positiva, como “Fondo de comercio de consolidación”; en el caso excepcional de ser negativa, se reconoce como ingreso del ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (“Diferencia negativa en combinaciones de negocios”).

El fondo de comercio de consolidación a partir del 1 de enero de 2016, conforme a las modificaciones introducidas por la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, la cual modificó el art. 39.4 del Código de Comercio, se considera un activo de vida útil definida y se presume, salvo prueba en contrario, que su vida útil es de diez años.

Las operaciones que den lugar a la modificación de la participación de la sociedad dominante, con posterioridad a la obtención del control por parte de ésta, siempre que no supongan la pérdida del control, se consideran en las cuentas consolidadas como una operación con títulos de patrimonio propio. En consecuencia, no se modifica el importe del fondo de comercio de consolidación (o diferencia negativa) ni el de otros activos o pasivos del balance consolidado y la participación de los socios externos en el patrimonio neto de la sociedad dependiente se muestra, en el balance consolidado, en función del porcentaje de participación que posean una vez realizada la operación.

Por ello, las modificaciones en la participación sin pérdida del control motivan una variación en las reservas de la sociedad que reduce o aumenta su participación.

Sin embargo, en los casos en los que las sociedades sean consolidadas por primera vez en una fecha posterior a la fecha de adquisición, el fondo de comercio que surja, en su caso, de la eliminación inversión-patrimonio neto debe someterse a la comprobación de deterioro en dicho momento y cualquier pérdida será considerada como menores reservas de la sociedad que posea la participación. Las diferencias negativas serán consideradas como reservas de la sociedad que posea la participación.

c) Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

La totalidad de los resultados producidos por operaciones realizadas entre sociedades del grupo se eliminan de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y se difieren hasta que se realicen frente a terceros ajenos al grupo.

Los créditos y débitos recíprocos entre sociedades del grupo se eliminan igualmente del balance consolidado.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

d) Homogeneización de partidas

Se realizan las correspondientes homogeneizaciones valorativas, en caso de ser necesarias, para adaptar los criterios de valoración de las sociedades dependientes a los utilizados por la Sociedad dominante, en base a los cuales se han formulado las cuentas anuales consolidadas.

Debido a que la sociedad dependiente consolidada por el método de integración global tiene la misma fecha de cierre del ejercicio que la Sociedad dominante, no hay que realizar homogeneización temporal alguna.

Por otra parte, en caso de no ser coincidentes los importes de las partidas a eliminar o existir alguna pendiente de registrar, se practican los ajustes necesarios para realizar las correspondientes eliminaciones.

e) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, incrementado por los impuestos indirectos cuando no sean recuperables, por la estimación a valor actual de los gastos por desmontaje, desmantelamiento o retiro así como los de rehabilitación donde se asiente el elemento, y por los gastos financieros incurridos en aquellos supuestos en que transcurriese un periodo superior a un año hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. Posteriormente el inmovilizado material se valorará minorándolo por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

El porcentaje de amortización estimado para cada categoría es la siguiente:

	<u>Porcentaje</u>
Construcciones	4
Instalaciones técnicas y maquinaria	15
Otras instalaciones	12
Utillaje y mobiliario	10
Otro inmovilizado	25-16

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o alargan la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, debiéndose dar de baja los elementos que se hayan sustituido. Los gastos de reparación, conservación y mantenimiento se cargan a resultados en el momento en que se incurren.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

En el caso de bajas o retiros de elementos de inmovilizaciones materiales, su coste y amortización acumulada se eliminan de los registros contables. El beneficio o pérdida resultante se lleva a beneficios o pérdidas procedentes del inmovilizado, según el caso.

Al cierre de cada ejercicio el Grupo analiza si existen indicios de deterioro de valor del inmovilizado material y, en caso de que los hubiera, comprueba, 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 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.

f) Inversiones inmobiliarias

El Grupo clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, a largo plazo, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

En la valoración de los solares se incluye el coste del mismo y además los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento, derribo de construcciones, gastos de levantamiento de planos previos a su adquisición y el valor actual de las obligaciones de rehabilitación del solar. Aunque los solares no se amortizan ya que tienen una vida útil indefinida, los costes de rehabilitación, cuando existen, son amortizados en función del período en que se obtengan beneficios económicos por haber incurrido en ellos.

En cuanto a las construcciones, se incluyen en su valoración las tasas e impuestos de construcción, los honorarios de los facultativos y de la dirección de obra. Se valoran de forma independiente la construcción y el terreno.

Como consecuencia de la adquisición de la sociedad dependiente descrita en la Nota 1, determinados elementos incluidos bajo este epígrafe han sido registrados a valor de mercado a la fecha de la transacción descrita en dicha Nota. La amortización del importe resultante de la diferencia entre el valor de mercado y el valor neto contable en el momento de dicha adquisición se ha adaptado a la vida útil pendiente de esos elementos, siendo su estimación de 26 años.

Para el cálculo de la amortización, en aquellos elementos de la Sociedad dominante dados de alta antes del ejercicio 2007, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos, que es de 50 años.

En los elementos dados de alta a partir del ejercicio 2008, se ha podido separar cada elemento que tiene un coste significativo en relación con el coste total del centro comercial y una vida útil distinta del resto, amortizando independientemente cada parte.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

La vida útil estimada para cada elemento es la siguiente:

	<u>Porcentaje</u>
Estructura	2
Viales y aparcamientos al aire libre	5
Parques y jardines	10
Instalaciones eléctricas	8-10
Tratamiento de fluidos	12
Red de distribución	5
Telecomunicaciones y seguridad	12
Ascensores y elevadores	10

Al menos al cierre de cada ejercicio, el Grupo evalúa si existen indicios de que las inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable (valor razonable menos coste de venta) o el valor en uso, el mayor de los dos. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos asociados al activo.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo.

En concreto, el Grupo encarga a expertos independientes que determinen el valor de las inversiones inmobiliarias al cierre de cada ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards IVS), formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

g) 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 (el Grupo no realiza operaciones de arrendamiento financiero).

- *Arrendamiento operativo, cuando el Grupo es el arrendatario*

Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- *Arrendamiento operativo, cuando el Grupo es el arrendador*

Cuando los activos son arrendados como arrendamiento operativo, el activo relacionado se incluye en el balance consolidado de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los cánones de entrada en los centros comerciales se consideran ingresos en el momento que se ponen a disposición los locales arrendados.

h) Instrumentos financieros

El Grupo tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran por tanto instrumentos financieros, los siguientes:

1. Activos financieros

- *Activos financieros a coste amortizado*

Un activo financiero se recoge en esta categoría, incluso estando admitido a negociación en un mercado organizado, cuando la Sociedad lo mantiene con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato y sus condiciones contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Se incluyen los créditos por operaciones comerciales, que son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y los créditos por operaciones no comerciales, que son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad.

Se valoran inicialmente por su valor razonable (salvo evidencia en contra, precio de la transacción), equivalente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio (cuyo importe se espera recibir en el corto plazo), se podrán valorar por su valor nominal, siempre que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Posteriormente se valorarán por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que se hubieran valorado inicialmente por su valor nominal, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo anterior, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

Al menos al cierre del ejercicio se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor, siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo futuros estimados, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. La pérdida por deterioro será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros (sustituible por el valor de mercado en el caso de que éste sea fiable), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Las correcciones de valor por deterioro y su reversión (con el límite del valor en libros que hubiera estado reconocido en la fecha de reversión de no haberse registrado un deterioro) se reconocerán como un gasto o un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de los créditos comerciales, la Sociedad sigue el criterio de dotar aquellos deterioros por insolvencias suficientes para cubrir los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permiten razonablemente su calificación como de dudoso cobro, tales como los declarados en situación legal de suspensión de pagos o quiebra.

Fianzas constituidas se encuentran valoradas por el efectivo entregado como garantía de cumplimiento de contratos, al ser su importe poco relevante. En caso de incumplimiento de la obligación afianzada que determine pérdida en la fianza se llevará a gastos.

- *Activos financieros con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias*

Recoge los activos financieros que no se clasifiquen a efectos de valoración como Activos financieros a coste amortizado, a valor razonable con cambios en el patrimonio neto o a coste.

Inicialmente se valoran por su valor razonable que, salvo evidencia en contra, será el precio de la transacción, equivalente al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de la transacción directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Posteriormente, la Sociedad los valorará por su valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- *Activos financieros con cambios en el patrimonio neto*

Se incluyen aquellos activos financieros cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni se corresponda con activos financieros a coste a amortizado ni se haya clasificado como activo financiero a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Formará parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se produzcan en el valor razonable se registrarán directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, de acuerdo con la norma relativa a esta última, se registrarán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o grupo de activos financieros incluidos en esta categoría con similares características de riesgo valoradas colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial; el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de recuperabilidad del valor en libros del activo, evidenciada por un descenso prolongado o significativo en su valor razonable. En todo caso, se presumirá que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio o de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

La corrección valorativa por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración.

Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementase el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registrará el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

- *Activos financieros a coste*

En esta categoría se incluyen las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valorarán posteriormente por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplicará el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcularán, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calculará en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, deberá tenerse en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

- *Efectivo y otros medios líquidos equivalentes*

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

- *Intereses y dividendos recibidos de activos financieros*

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocerán como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos valorados a coste amortizado se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlos.

- *Baja de activos financieros*

La Sociedad dará de baja un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evaluarán comparando la exposición de la empresa, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo financiero dado de baja determinará la ganancia o la pérdida.

## 2. Pasivos financieros

- *Pasivos financieros a coste amortizado*

En esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen los débitos por operaciones comerciales, que son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad, y los débitos por operaciones no comerciales, que son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contra, será el precio de la transacción, equivalente al valor razonable de la contraprestación recibida ajustada en los costes de la transacción directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan intereses contractuales y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones se podrán valorar por su valor nominal.

Posteriormente se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que se hubieran valorado inicialmente por su valor nominal, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo anterior, continuarán valorándose por dicho importe.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

En el caso de las fianzas recibidas del arrendatario, siguiendo la normativa, éstas se depositan en el organismo autonómico correspondiente. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance las fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance las depositadas en el organismo oficial correspondiente. La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a efectos de preparación de los presentes estados financieros, por lo que se presentan sin actualizar.

- *Baja de pasivos financieros*

Se registra la baja de un pasivo financiero cuando la obligación se haya extinguido. También se dan de baja los pasivos financieros propios que adquiera la Sociedad.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre prestatario y prestamista y éstos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y el alta del nuevo. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes o comisiones en que se incurra, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

3. Instrumentos financieros derivados

Ninguna sociedad del Grupo opera con instrumentos financieros derivados.

i) Existencias

1. Terrenos, solares y obras en curso de promoción propia

En el caso de obras en que el Grupo actúa como promotor inmobiliario, así como en los terrenos y solares propiedad del Grupo destinados a su venta o promoción, la valoración se realiza al precio de coste o mercado, el menor de ambos. En caso de ser menor el valor de mercado se registra la consiguiente pérdida por deterioro de valor con cargo a los resultados del periodo.

En la determinación del coste se incluyen los siguientes conceptos:

- Coste de los solares, por su precio de adquisición y gastos relacionados.
- Gastos del proyecto, dirección y honorarios profesionales.
- Facturas y certificaciones de los subcontratistas.
- Materiales de construcción.
- Gastos del personal de obra.
- Gastos financieros de los préstamos específicamente concedidos para financiar la construcción, hasta el momento de terminación de obra, siempre y cuando la duración de la misma sea superior a un año. Los gastos financieros incurridos con posterioridad se llevan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de solares y terrenos, los gastos financieros directamente vinculados a su adquisición se consideran mayor coste de la compra hasta el momento en que quedan disponibles para la realización de la construcción.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

En todo caso, no se incorporan como coste de adquisición los gastos financieros devengados durante el período en el que no se hayan producido obras de adaptación y preparación para la construcción.

- Tributos relacionados con la obra.
- Otros gastos menores directamente relacionados con el proyecto y la construcción.

De acuerdo con la norma séptima de la Resolución de 9 de mayo de 2000, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, los gastos de comercialización incurridos se llevan a resultados en el momento en que se devengan y no forman parte del coste de la construcción en curso.

Al menos al cierre de cada periodo, el Grupo evalúa si existen indicios de que estos activos puedan estar deteriorados. Al igual que en las inversiones inmobiliarias, el Grupo encarga a expertos independientes que determinen el valor al cierre de cada ejercicio (Nota 3.f).

Una vez finalizada la obra el coste acumulado se traspasa a gastos del ejercicio, en el caso de ventas (en los centros comerciales se refiere a la venta de espacio a una gran superficie); a existencias de edificios construidos, cuando parte se encuentre pendiente de venta; o a inversiones inmobiliarias si se ha decidido su explotación mediante arrendamiento (en el caso de los centros comerciales, se refiere a la galería y medianas superficies).

2. Obras en curso de promoción ajena

El Grupo no realiza en la actualidad obras por encargo del promotor y con contrato.

j) 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 de cada ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera 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.

El Grupo no tiene partidas no monetarias de carácter significativo.

k) Impuestos sobre beneficios

El Grupo no se encuentra acogido al régimen de tributación consolidada del Impuesto sobre Sociedades, por lo que las sociedades que lo integran presentan y liquidan sus declaraciones individuales en función de los resultados que se desprenden de sus respectivas cuentas anuales.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

El gasto por impuesto sobre sociedades que muestra la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada corresponde a la suma de los gastos de las sociedades individuales corregido, en su caso, por el efecto de los ajustes de consolidación.

1. Impuesto corriente

De acuerdo con la legislación mercantil vigente, el impuesto sobre beneficios se calcula sobre el resultado contable modificado por las diferencias permanentes entre éste y el resultado fiscal (base imponible). Las bonificaciones y deducciones permitidas en la cuota se consideran como una minoración en el importe del impuesto corriente devengado en el ejercicio. Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran y registran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación a la fecha de cierre del ejercicio.

2. Impuesto diferido

El impuesto diferido o anticipado surge de la imputación de ingresos y gastos en ejercicios diferentes, a efectos contables y fiscales, como consecuencia de las diferencias entre la normativa contable vigente y la fiscal. El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran y registran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación a la fecha de cierre de ejercicio por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación a la fecha de cierre del ejercicio.

l) Gastos e Ingresos por ventas y prestación de servicios

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos presentan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. No obstante, el Grupo únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

El Grupo reconocerá los ingresos por venta o prestación de servicios cuando (o a medida que) se produzca la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos, por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma; salvo evidencia en contra, será el precio acordado para los activos a transferir, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja o similar, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

Los ingresos derivados de los compromisos que se cumplan a lo largo del tiempo se reconocerán en función del grado de avance, siempre que se disponga de información fiable para dicha medición. Los ingresos derivados de la ejecución de obligaciones que se cumplen en un momento determinado se reconocen en ese momento; hasta que no se produzca esa circunstancia, los costes incurridos en la producción se contabilizarán como Existencias.

Los ingresos por arrendamientos de las inversiones inmobiliarias (principalmente centros comerciales) se reconocen en función de su devengo, tanto en la renta fija como en la variable (Nota 4.c)).

Los ingresos por prestaciones de servicios recogen las refacturaciones por gastos comunes (comunidad, servicios, etc.), los cuales se reconocen contablemente por naturaleza dentro del epígrafe Otros gastos de explotación. También se recogen los ingresos derivados de distintos conceptos (publicidad de apertura, limpieza de obra, ...) que se facturan a los arrendatarios de los locales de nuevos complejos comerciales.

En el caso de ventas de existencias, la venta se registra en el momento en que se transfieren al comprador el control, lo que ocurre, en la generalidad de los casos, en el momento de la entrega de llaves que coincide con la escrituración del inmueble a nombre del cliente.

Como se indica en la Nota 4.e.2) la Sociedad no está realizando obras por encargo.

m) Provisiones, contingencias e indemnizaciones

La provisión para responsabilidades corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones u obligaciones pendientes cuando su cuantía o momento de pago no están determinados.

La provisión para impuestos corresponde al importe estimado de deudas tributarias cuyo pago no está aún determinado en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha en que se producirá, dependiendo del cumplimiento de determinadas condiciones.

Las dotaciones se efectúan en cuanto se tiene conocimiento de alguna de las circunstancias arriba enumeradas. Estas dotaciones se realizan con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

Las provisiones se valoran en la fecha de cierre del periodo, por la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

Por su parte se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Parte de los pasivos contingentes (como es el caso de los avales) no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en las presentes notas (Nota 13).



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan 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. En las presentes cuentas anuales consolidadas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

n) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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 cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

o) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

El Grupo no dispone de elementos del inmovilizado cuyo propósito fundamental sea prevenir, reducir o reparar el daño sobre el medio ambiente. Los gastos corrientes en que se pueda incurrir por estos conceptos se llevan a resultados en el periodo en que se incurren, registrándose en los epígrafes apropiados de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en función de su naturaleza.

En el caso de que los gastos medioambientales relacionados con la reducción del impacto medioambiental de la actividad fueran suficientemente significativos, estos gastos aparecerían agrupados bajo la rúbrica “Gastos medioambientales” dentro del epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas.

El Grupo sigue la política contable de dotar, cuando proceda, provisiones de naturaleza medioambiental por los gastos originados en el mismo periodo o en otro anterior, claramente especificados en cuanto a su naturaleza medioambiental, pero que, en la fecha de cierre del ejercicio sean probables o ciertos pero indeterminados en cuanto a su importe o a la fecha en que se producirán.

p) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

Los bienes y servicios objeto de una transacción con empresas vinculadas se registran contablemente por su valor razonable. Si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación independientemente de su estructura jurídica o documental.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas en función del bien o servicio de que se trate.

A efectos de presentación en los estados financieros consolidados, se consideran empresas vinculadas las detalladas en la Nota 16.

**4. Combinaciones de negocios**

Como se indica en la Nota 1.b), con fecha 7 de agosto de 2025 la Sociedad dominante ha adquirido el 100% del capital social de Todina Investments S.L.U. por importe final neto de ajustes de 57.770.809,73 euros.

El detalle agregado del coste de la combinación, del valor razonable de los activos netos adquirido y diferencia negativa de consolidación, a fecha de adquisición, se muestran a continuación:

	<u>Importe</u>
Activos netos adquiridos de Todina (I)	59.209.619,47
Precio de adquisición (II)	<u>57.770.809,73</u>
Diferencia negativa de consolidación (I-II)	<u><u>1.438.809,74</u></u>

El valor razonable a la fecha de adquisición de los activos y pasivos es como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>
Existencias	59.634.500,70
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	181.640,50
Efectivo y otros activos liquidos equivalentes	<u>676.754,80</u>
Total activos (i)	<u>60.492.896,00</u>
Acreeedores comerciales y oras cuentas a pagar	671.435,35
Anticipos de clientes	<u>611.841,18</u>
Total pasivos (ii)	<u>1.283.276,53</u>
Activos netos (i-ii)	<u><u>59.209.619,47</u></u>

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**5. Inmovilizado material**

El movimiento habido en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones ha sido el siguiente:

<u>COSTE BRUTO</u>	<u>Terrenos y construcciones</u>	<u>Instalaciones técnicas y otro inmov. material</u>	<u>Inmovilizado en curso</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01-01-25	6.152.897,63	17.293.442,32	2.168.116,67	25.614.456,62
Entradas	0,00	389.880,51	1.367.997,38	1.757.877,89
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>(111.670,93)</u>	<u>0,00</u>	<u>(111.670,93)</u>
Saldo al 31-12-25	<u>6.152.897,63</u>	<u>17.571.651,90</u>	<u>3.536.114,05</u>	<u>27.260.663,58</u>
<u>AMORTIZACIONES</u>				
Saldo al 01-01-25	175.926,07	11.939.676,07	0,00	12.115.602,14
Dotaciones	94.027,51	1.485.436,63	0,00	1.579.464,14
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>(96.949,73)</u>	<u>0,00</u>	<u>(96.949,73)</u>
Saldo al 31-12-25	<u>269.953,58</u>	<u>13.328.162,97</u>	<u>0,00</u>	<u>13.598.116,55</u>
<u>VALOR NETO</u>				
Saldo al 01-01-25	<u>5.976.971,56</u>	<u>5.353.766,25</u>	<u>2.168.116,67</u>	<u>13.498.854,48</u>
Saldo al 31-12-25	<u><u>5.882.944,05</u></u>	<u><u>4.243.488,93</u></u>	<u><u>3.536.114,05</u></u>	<u><u>13.662.547,03</u></u>

Terrenos y construcciones recoge un inmueble situado en Madrid donde el Grupo tiene sus oficinas.

Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material se refiere, en su valor neto al cierre, principalmente al mobiliario de las zonas comunes de los parques comerciales.

Inmovilizado en curso recoge principalmente las obras de ampliación y/o acondicionamiento de locales que se están realizando en los Parques Comerciales, cuyo coste se traspaşa como mayor valor de los mismos recogidos en Inversiones inmobiliarias (Nota 6), una vez se finalicen.

No se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro significativas para ningún inmovilizado material individual.

El importe del inmovilizado material totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2025 asciende a 6.239.991,18 euros.

El Grupo tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**6. Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo son las siguientes:

<u>COSTE BRUTO</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01-01-25	185.925.456,69	365.722.556,97	551.648.013,66
Entradas	2.873.754,61	15.304.421,66	18.178.176,27
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>(8.336.310,28)</u>	<u>(8.336.310,28)</u>
Saldo al 31-12-25	<u>188.799.211,30</u>	<u>372.690.668,35</u>	<u>561.489.879,65</u>
<u>AMORTIZACIONES</u>			
Saldo al 01-01-25	0,00	95.903.383,13	95.903.383,13
Dotaciones	0,00	10.457.753,40	10.457.753,40
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>(3.186.832,15)</u>	<u>(3.186.832,15)</u>
Saldo al 31-12-25	<u>0,00</u>	<u>103.174.304,38</u>	<u>103.174.304,38</u>
<u>DETERIORO</u>			
Saldo al 01-01-25	0,00	1.525.209,98	1.525.209,98
Reversión	0,00	(349.242,86)	(349.242,86)
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-25	<u>0,00</u>	<u>1.175.967,12</u>	<u>1.175.967,12</u>
<u>VALOR NETO</u>			
Saldo al 01-01-25	<u>185.925.456,69</u>	<u>268.293.963,86</u>	<u>454.219.420,55</u>
Saldo al 31-12-25	<u>188.799.211,30</u>	<u>268.340.396,85</u>	<u>457.139.608,15</u>

Las inversiones inmobiliarias comprenden principalmente el valor de suelo y de edificación de once parques comerciales ubicados en Almería, Roquetas de Mar (Almería), Marbella (Málaga), Mataró (Barcelona), Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), Armilla (Granada), Las Palmas (Gran Canaria), Telde (Gran Canaria), Cartagena (Murcia), San Javier (Murcia) y Granada, este último adquirido en el ejercicio 2025. Estos parques son explotados por el Grupo en régimen de arrendamiento y corresponden a edificación no residencial.

El valor del suelo asociado a los parques comerciales asciende a 100.759.392,44 euros en el ejercicio 2025.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

En el ejercicio 2025 entradas recogen principalmente la adquisición de un centro comercial en Granada por 17.983.332,97 euros. Así mismo, se incluyen también obras de mejora en los centros comerciales antes mencionados.

En el ejercicio 2025 la Sociedad dominante ha enajenado una plataforma logística situada en Sevilla, recogiendo el beneficio en la cuenta de pérdidas y ganancias, el cual asciende a 27.350.521,87 euros.

El Grupo ha procedido a revertir los deterioros reconocidos en ejercicios anteriores en la Sociedad dominante con el fin de ajustar el valor de los activos a los importes resultantes de las tasaciones realizadas. En el ejercicio 2025, dicha reversión ha supuesto un importe de 349.242,86 euros.

Los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los parques comerciales durante el ejercicio 2025 ascienden a 158.958 miles de euros, incluido canon. Los gastos más significativos de explotación corresponden a la amortización; los gastos de comunidad, servicios, etc. se refacturan, tal y como se explica en la Nota 3.1). Así mismo, los correspondientes a los inmuebles ubicados en Granada, Cartagena, Marbella y Huelva los ingresos obtenidos por su arrendamiento ascienden a 1.983 miles de euros. Adicionalmente, por unas fincas rústicas situadas en Murcia y Granada se han obtenido rentas de 247 miles de euros.

El importe totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2025 asciende a 22.996.151,73 euros.

Como en el caso del inmovilizado material, el Grupo tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes de inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**7. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar**

**7.1. Arrendamientos operativos: información como arrendador**

Los contratos de arrendamiento operativos concedidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2025 representan unos derechos de cobro mínimo por cuotas no cancelables cuyos importes y periodos de compromiso se describen a continuación:

	<u>Importe</u>
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables, de los cuales:	
- Hasta un año	165.802.961,64
- Entre uno y cinco años	<u>663.211.846,56</u>
	<u>829.014.808,20</u>

En el cuadro anterior no se han tenido en cuenta incrementos futuros por IPC o cualquier otro incremento que pudiera estar pactado contractualmente, así como tampoco cuotas contingentes en caso de existir, ni los ingresos por canon de entrada.

El importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingreso durante el ejercicio analizado asciende a 2.257.600,49 euros, de los que 2.241.424,81 euros corresponden a la Sociedad dominante. El importe neto de los ingresos por canon de entrada reconocidos durante 2025 asciende a 3.650.000,00 euros de mayor ingreso. Tal y como se explica en la Nota 3.g, el Grupo considera este canon como ingreso en su totalidad en el momento que se pone a disposición del arrendatario el local.

En términos generales, los contratos de arrendamiento contemplan la recepción de un importe equivalente a dos meses de garantía en concepto de fianza, siendo el montante registrado por este concepto de 27.155.571,53 euros, el cual está incluido en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo no corriente del balance (Nota 8.1.3). Generalmente, una parte de estas fianzas es depositada en las distintas Comunidades Autónomas en las que el Grupo tiene sus centros comerciales, siendo el importe por este concepto de 25.564.320,42 euros, el cual se encuentra recogido dentro del epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente del balance, tal y como se indica en la Nota 8.1.1.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**8. Instrumentos financieros**

8.1. Categorías de activos financieros y pasivos financieros

- 1) Activos financieros a largo plazo se corresponde íntegramente con la categoría de activos a coste amortizado:

	<u>Préstamos, derivados y otros</u>
Activos a coste amortizado	<u><u>35.226.242,24</u></u>

Préstamos, derivados y otros presentan el siguiente desglose:

	<u>Importe</u>
Créditos a empresas del grupo (Nota 16)	660.000,00
Créditos a terceros	8.184.773,42
Otros activos financieros	<u>26.381.468,82</u>
	<u><u>35.226.242,24</u></u>

La Sociedad dominante otorgó en el ejercicio 2024 un préstamo a Tolivo Corporation 2011, S.L. por 660.000 euros, tipo de interés de 3,25% y vencimiento en 2027.

Créditos a terceros recogen diversos préstamos concedidos en ejercicios anteriores, formalizados mediante contratos, tanto a personas físicas como jurídicas. Entre ellos recoge el préstamo otorgado en ejercicios anteriores a una persona física por un principal de 1.000.000 euros, tipo de interés del 6% pagadero al vencimiento; los intereses devengados no cobrados ascienden a 1.114.356,16 euros.

La Sociedad dominante vendió unos inmuebles por importe de 6.000.000 de euros con un precio aplazado de 5.900.000 euros, que devengan intereses al 5% y con vencimiento en 2027 (constituida garantía hipotecaria en garantía del precio aplazado).

Además, recoge el crédito a la empresa Gestión y Desarrollo de Espacios Comerciales, S.L. (en la que el Grupo participaba en el 99,9995% del capital social hasta su venta en 2015) por un total de 5.984.615,20 euros y vencimiento en 2017, que se encuentra íntegramente deteriorado ya que, por la situación patrimonial de dicha sociedad, existen claros indicios de que no va a ser posible la recuperación del importe concedido (Nota 8.5).



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Otros activos financieros recogen, principalmente, las cantidades depositadas en relación a las fianzas recibidas por los inmuebles en arrendamiento (Nota 7.1) en la Junta de Andalucía, cuyo importe al cierre del ejercicio asciende a 18.589.100,62 euros, en la Generalitat de Catalunya, cuyo importe a cierre es de 2.568.234,61 euros, en el Gobierno de Canarias, cuyo importe a cierre es de 3.559.072,08 euros, en la Comunidad de Madrid, cuyo importe a cierre es de 499.506,66 euros, y en la Región de Murcia, cuyo importe a cierre es de 348.406,45 euros, en esta última Comunidad Autónoma no se depositan las fianzas de los nuevos contratos de arrendamiento desde 1 de enero de 2021, en virtud del artículo 3 del Decreto-Ley 1/2021 de 6 de mayo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. El resto de fianzas entregadas corresponden, entre otros, a suministros.

El Grupo no ha realizado el descuento de flujos de efectivo ni de las fianzas constituidas ni de las recibidas acogiéndose al principio de importancia relativa, ya que el importe resultante no afectaría a los resultados de la misma y es escasamente significativo cuantitativamente.

2) Activos financieros a corto plazo.

	Instrumentos de patrimonio	Préstamos, derivados y otros	Total
Activos a valor razonable con cambios en pérd. y gananc.	18.118.371,61	0,00	18.118.371,61
Activos a coste amortizado	0,00	271.766.926,33	271.766.926,33
	<u>18.118.371,61</u>	<u>271.766.926,33</u>	<u>289.885.297,94</u>

Instrumentos de patrimonio recogen acciones de sociedades que cotizan en bolsa, así como fondos de inversión, que el Grupo mantiene para negociar. El importe de la variación del valor razonable del activo ha supuesto un aumento de 9.163.835,69 euros basado en la cotización a cierre del ejercicio.

Las partidas recogidas dentro de la categoría de partidas a cobrar a corto plazo se desglosan a continuación:

	Importe
Clientes por ventas y prestación de servicios	11.236.514,14
Clientes empresas de grupo y asociadas	12.500.000,00
Deudores varios	74.053,69
Personal	131.090,71
Créditos a empresas del grupo	10.836.034,63
Créditos a terceros	2.090.304,57
Otros activos financieros	<u>234.898.928,59</u>
	<u>271.766.926,33</u>

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Créditos a empresas del grupo recogen, por una parte, los intereses devengados no cobrados de un crédito participativo que la Sociedad Dominante concedió en ejercicios anteriores a General de Galerías Comerciales América, S.R.L., tanto en USD como en euros y que ascienden a 3.307.848,98 USD, equivalentes a 2.815.190,62 euros a tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025 y 2.534.078,17 euros al cierre de 2025.

Por otra parte, recoge los intereses acumulados al cierre de ambos ejercicios de un préstamo concedido a la sociedad GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. que ascienden a 2.906.163,12 USD equivalentes a 2.473.330,31 euros a tipo de cambio de cierre.

Además, en el ejercicio se otorga un préstamo a Desarrollos La Coronela S.L. por un importe de 2.990.000,00 euros, con vencimiento en el primer semestre de 2026 y un interés del 3,25%.

Clientes con empresas de grupo recoge en 2025 el importe pendiente de cobro por la enajenación de una plataforma logística explicada en la Nota 6.

Al cierre del ejercicio, el Grupo mantiene imposiciones por un principal de 222.250.000 euros y 14.258.732,84 USD, equivalentes a 12.135.091,78 euros a tipo de cambio a cierre.

3) Pasivos financieros a largo plazo

	Deuda con entidades de crédito	Derivados y otros	Total
Pasivos a coste amortizado	35.000.000,00	31.430.497,84	66.430.497,84

Deudas con entidades de crédito a largo plazo recogen el préstamo concedido en 2021 por una entidad de crédito por un nominal de 70 millones de euros, tipo de interés fijo y vencimiento del 50% en 2024 y 50% en 2027.

Derivados y otros a largo plazo se desglosan como sigue:

	Importe
Otros pasivos financieros	31.087.926,84
Periodificaciones a largo plazo	342.571,00
	<u>31.430.497,84</u>



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Otros pasivos financieros a largo plazo recogen principalmente las fianzas recibidas de los arrendatarios por los locales comerciales que se encuentran en régimen de alquiler, tal y como se indica en la Nota 7.1.

Periodificaciones a largo plazo se refiere por una parte a los cánones de entrada cobrados y vinculados a locales pendientes de entrega al arrendatario a fecha de cierre del ejercicio y por otra parte, también se incluyen anticipos recibidos por los arrendatarios en concepto de reservas por los arrendatarios de los centros comerciales en proyecto.

4) Pasivos financieros a corto plazo recogen:

	<u>Derivados y otros</u>
Pasivos a coste amortizado	<u>19.312.642,49</u>

Derivados y otros a corto plazo se desglosan como sigue:

	<u>Importe</u>
Otras deudas	85.000,02
Deudas con empresas del grupo (Nota 16)	155.925,98
Proveedores a corto plazo	11.409.102,48
Proveedores empresas del grupo (Nota 16)	1.552.253,32
Remuneraciones pendientes de pago	348.519,51
Anticipos de clientes	<u>5.761.841,18</u>
	<u>19.312.642,49</u>

Otras deudas a corto plazo se correspondían principalmente en 2024 al importe adeudado por la compra de varios terrenos, en el ejercicio 2025 se ha ajustado el precio de uno de los terrenos cancelándose parte de la deuda pendiente.

Anticipos de clientes recogen principalmente opciones de compra sobre parcelas situadas en Marbella. En el caso de no ejecutarse dichas opciones se reconocerá como ingreso. En el ejercicio 2025 se ha reconocido como ingreso del ejercicio un total de 7.500.000,00 euros por este concepto. Además, en este epígrafe también se incluyen los importes entregados por los arrendatarios en concepto de reservas para la futura formalización de los contratos de arrendamiento de locales.

El resto de los saldos de este epígrafe registran, principalmente, saldos de naturaleza comercial.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

8.2. Información sobre el período medio de pago a proveedores durante el ejercicio. 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 (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Importe
	Días
Período medio de pago a proveedores	59,82
Ratio de operaciones pagadas	55,18
Ratio de operaciones pendientes de pago	110,32
	Euros
Total pagos realizados	33.507.727,10
Total pagos pendientes	3.081.239,24

De acuerdo con la normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022 de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información requerida:

	Número (Unidades)	Volumen (Euros)
Facturas pagadas antes del cumplimiento máximo legal de pago a proveedores	5.155	19.505.386,69
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	55%	58%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida “Proveedores” del pasivo corriente del balance. No obstante, se han excluido los saldos con proveedores por adquisición de terrenos e inversiones inmobiliarias, por retenciones de garantía, así como los datos correspondientes a algunos saldos antiguos, ya que desvirtuarían los ratios anteriores.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

8.3. Reclasificaciones de activos financieros

No se han realizado reclasificaciones de categorías de activos financieros en el ejercicio.

8.4. Clasificación por vencimientos

1) Vencimiento de los instrumentos financieros de activo al 31 de diciembre de 2025:

	Vencimiento en años			Total
	31/12/26	31/12/27	Más de 5 años	
<b>Inversiones empresas grupo y asociadas:</b>				
Créditos a empresas	10.836.034,63	660.000,00	0,00	11.496.034,63
	10.836.034,63	660.000,00	0,00	11.496.034,63
<b>Inversiones financieras:</b>				
Créditos a terceros	2.090.304,57	8.014.356,16	170.417,26	10.275.077,99
Otros activos financieros	234.898.928,59	0,00	26.381.468,82	261.280.397,41
	236.989.233,16	8.014.356,16	26.551.886,08	271.555.475,40
Anticipos a proveedores	334.898,88	0,00	0,00	334.898,88
<b>Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>				
Clientes por ventas y prestac. servicios	11.236.514,14	0,00	0,00	11.236.514,14
Clientes empresas de grupo y asociadas	12.500.000,00	0,00	0,00	12.500.000,00
Deudores varios	74.053,69	0,00	0,00	74.053,69
Personal	131.090,71	0,00	0,00	131.090,71
	23.941.658,54	0,00	0,00	23.941.658,54
<b>Saldo total</b>	<b>272.101.825,21</b>	<b>8.674.356,16</b>	<b>26.551.886,08</b>	<b>307.328.067,45</b>

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2) Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31 de diciembre de 2025:

	Vencimiento en años			Total
	31/12/26	31/12/27	Más de 5 años	
Deudas:				
Deudas con entidades de crédito	0,00	35.000.000,00	0,00	35.000.000,00
Otros pasivos financieros	85.000,02	0,00	31.087.926,84	31.172.926,86
	<u>85.000,02</u>	<u>35.000.000,00</u>	<u>31.087.926,84</u>	<u>66.172.926,86</u>
Deudas con empresas del grupo y asociadas	155.925,98	0,00	0,00	155.925,98
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:				
Proveedores	11.409.102,48	0,00	0,00	11.409.102,48
Proveedores empresas del grupo	1.552.253,32	0,00	0,00	1.552.253,32
Personal	348.519,51	0,00	0,00	348.519,51
Anticipos de clientes	5.761.841,18	75.000,00	267.571,00	6.104.412,18
	<u>19.071.716,49</u>	<u>75.000,00</u>	<u>267.571,00</u>	<u>19.414.287,49</u>
Saldo total	<u>19.312.642,49</u>	<u>35.075.000,00</u>	<u>31.355.497,84</u>	<u>85.743.140,33</u>





MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

8.5. Correcciones del deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

Su movimiento es el siguiente:

	<u>Créditos, derivados y otros</u>	
	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>
Saldo créditos deteriorados al 01-01-25	6.240.546,87	28.215.364,34
(+) Entrada perímetro	0,00	0,00
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	1.739.721,80
(-) Reversión del deterioro	0,00	(116.777,16)
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00
Saldo créditos deteriorados al 31-12-25	<u>6.240.546,87</u>	<u>29.838.308,98</u>

Pérdidas por deterioro a largo plazo recogen principalmente el crédito concedido a la sociedad Gestión y Desarrollo de Espacios Comerciales, S.L., tal y como se explica en la Nota 8.1.1), datando su antigüedad de más de 5 años.

8.6. Información sobre la naturaleza y el nivel del riesgo procedente de instrumentos financieros

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento de Administración de la Sociedad dominante, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

a) Riesgo de mercado

• *Riesgo de tipo de cambio*

El Grupo tiene inversiones en el extranjero, las cuales realiza mayoritariamente en dólares estadounidenses (USD). En consecuencia, está sujeta a riesgo por tipo de cambio debido a las posibles fluctuaciones de la moneda.

• *Riesgo de precio*

Dada la actual coyuntura de la economía en general y del sector inmobiliario en particular, las sociedades que operan en este sector están expuestas a la posible depreciación de algunos de sus activos inmobiliarios.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

El riesgo de precio de dichos activos, si bien pueden haber perdido por el camino parte de sus plusvalías potenciales, mantienen en general valores capaces de generar beneficios.

- *Riesgo de tipo de interés*

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de los recursos ajenos. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. La principal deuda financiera de la Sociedad es a tipo fijo.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. Con carácter general, el Grupo mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio. El control de crédito evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores.

Los contratos de arrendamiento son, con carácter general, pagaderos anticipadamente, rebajando el riesgo de crédito. El Grupo analiza detalladamente las operaciones con determinados clientes antes de efectuarlas, así como hace un seguimiento individualizado de aquellos saldos a cuyo vencimiento no se produzca el cobro, en el caso de cumplir los requisitos marcados por la dirección, generalmente reclamo judicial de los impagos, se procede al deterioro de los créditos.

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas, y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, el Departamento de Tesorería del Grupo tiene como objetivo mantener la flexibilidad para liquidar posiciones de mercado.

El Departamento de Administración realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez del Grupo –que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo– en función de los flujos de efectivo esperados.

El Grupo dispone de liquidez suficiente.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

8.7. Fondos propios

a) Capital de la Sociedad dominante

Al 31 de diciembre de 2025 el capital social está compuesto por 26 millones de acciones nominativas de 2 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al cierre del ejercicio ninguna empresa participa en el capital de la Sociedad dominante.

Al cierre del ejercicio la Sociedad dominante mantiene una cartera de 2.318 acciones propias valoradas en 328.197 euros.

b) Reservas de la Sociedad dominante

Un detalle de las reservas de la Sociedad dominante es el siguiente:

	<u>Importe</u>
Reservas distribuibles	797.739.401,68
Reservas no distribuibles	<u>10.705.314,15</u>
	<u><u>808.444.715,83</u></u>

Reservas no distribuibles se refieren, por una parte, a la reserva legal, que se dota de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destine a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La Sociedad dominante ha alcanzado dicho límite.

La reserva legal no puede ser distribuida, y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de no existir otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros hasta alcanzar el citado 20% de la cifra capital.

Además, recoge la reserva por capital amortizado, generada en 2011 de conformidad con el artículo 335.c) de la Ley de Sociedades de Capital por el valor nominal de las acciones amortizadas, es decir de 305.314,15 euros, con cargo a reservas voluntarias. Esta reserva sólo será disponible con los mismos requisitos exigidos para la reducción de capital.

c) Reservas en sociedades consolidadas por integración global

No existen en este ejercicio al ser primera consolidación.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

d) Reserva de capitalización

La Reserva de capitalización se constituye de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades, que establece que las sociedades tendrán derecho a una reducción en la base imponible entre el 20% y el 30% del importe del incremento de sus fondos propios en el ejercicio 2025 (15% en el ejercicio 2024), siempre y cuando ese incremento se mantenga durante un plazo de 3 años, desde el cierre del periodo impositivo al que corresponda esta reducción, salvo por la existencia de pérdidas contables, y que se dote una reserva por el importe de la reducción que deberá figurar en el balance con absoluta separación y título apropiado y será indisponible durante el plazo indicado anteriormente.

9. Existencias

El desglose del movimiento de existencias es el siguiente:

C O S T E	Edificios adquiridos	Terrenos y solares	Obra en curso ciclo corto	Obra en curso ciclo largo	Anticipos	Total
Saldo al 01-01-25	5.386.603,60	228.881.488,67	27.017.138,27	10.949.603,54	50.000,00	272.284.834,08
Entradas de perímetro	0,00	59.669.773,12	0,00	0,00	0,00	59.669.773,12
Entradas	0,00	6.829.080,75	1.771.189,15	405.241,92	284.898,88	9.290.410,70
Salidas	0,00	(4.133.017,27)	0,00	0,00	0,00	(4.133.017,27)
Saldo al 31-12-25	<u>5.386.603,60</u>	<u>291.247.325,27</u>	<u>28.788.327,42</u>	<u>11.354.845,46</u>	<u>334.898,88</u>	<u>337.112.000,63</u>
<u>DETERIOROS</u>						
Saldo al 01-01-25	0,00	11.690.546,32	0,00	0,00	0,00	11.690.546,32
Dotaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reversión	0,00	(247.231,40)	0,00	0,00	0,00	(247.231,40)
Saldo al 31-12-25	<u>0,00</u>	<u>11.443.314,92</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>11.443.314,92</u>
<u>VALOR NETO</u>						
Saldo al 01-01-25	<u>5.386.603,60</u>	<u>217.190.942,35</u>	<u>27.017.138,27</u>	<u>10.949.603,54</u>	<u>50.000,00</u>	<u>260.594.287,76</u>
Saldo al 31-12-25	<u>5.386.603,60</u>	<u>279.804.010,35</u>	<u>28.788.327,42</u>	<u>11.354.845,46</u>	<u>334.898,88</u>	<u>325.668.685,71</u>

Entradas perímetro corresponde a una parcela urbana con licencia comercial y de obra para la construcción de un complejo comercial en Valencia, propiedad de la Sociedad dependiente.

Durante el ejercicio la Sociedad dominante ha adquirido principalmente terrenos en la Comunidad de Madrid, en Marbella (Andalucía) y en San Javier (Murcia).



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Durante el ejercicio, el Grupo ha enajenado un terreno situado en Marbella recogiendo la plusvalía en pérdidas y ganancias.

También se formalizó la compra de unos terrenos en Marbella traspasando los anticipos correspondientes.

Obra en curso de ciclo largo recoge principalmente los terrenos más el coste incurrido en la tercera ampliación que se estaba realizando en el Parque Comercial “La Cañada” (Marbella).

Obra en curso de ciclo corto incluyen el valor de los terrenos y otros costes asociados de la promoción de locales y viviendas que se está realizando en Avenida Ricardo Soriano (Marbella), la cual se espera finalizar en 2026.

Los importes deteriorados/revertidos en ambos ejercicios de Edificios adquiridos y de Terrenos y solares se encuentran recogidos en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe “Aprovisionamientos”. En el caso de la obra en curso, estos deterioros/reversiones se recogen como variación de promociones en curso dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias.

A continuación, detallamos el movimiento de los deterioros:

Descripción activo	Valor coste	Deterioro		Valor neto	
		01/01/2025	Dotación / (Reversión) (Salida)		
Yecla (Murcia)	2.879.382,41	2.732.141,39	(11.816,48)	2.720.324,91	159.057,50
Martos (Jaén)	4.062.381,12	3.315.333,67	(33.670,72)	3.281.662,95	780.718,17
Marbella (Málaga)	1.556.094,29	1.038.384,76	(9.282,19)	1.029.102,57	526.991,72
Coín (Málaga)	106.694,60	19.896,45	(6.193,59)	13.702,86	92.991,74
Roquetas de Mar (Almería)	238.149,85	160.378,67	(1.624,04)	158.754,63	79.395,22
Armillá (Granada)	2.327.394,30	1.280.088,66	(8.718,52)	1.271.370,14	1.056.024,16
San Pedro de Alcántara	28.482.688,47	3.144.322,72	(175.925,86)	2.968.396,86	25.514.291,61
Terrenos y solares	39.652.785,04	<u>11.690.546,32</u>	(247.231,40)	<u>11.443.314,92</u>	28.209.470,12

Finalmente, no existen hipotecas u otro tipo de cargas que graven las existencias del Grupo.

## 10. Moneda extranjera

Al cierre del ejercicio las partidas más significativas en moneda extranjera se deben a los intereses devengados no cobrados por créditos que se han cancelado en el ejercicio, recogidos en el activo corriente dentro de Créditos a corto plazo por un importe 6.214.012,10 USD (5.288.520,93 euros a tipo de cambio de cierre de 2025).

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Adicionalmente, al cierre del ejercicio existen imposiciones a plazo fijo por 14.259 miles de USD equivalentes a 12.135 miles de euros a tipo de cambio de cierre.

Al cierre del ejercicio se han reconocido diferencias netas de cambio negativas por operaciones no realizadas debidas a estos conceptos por importe de 2.224.924,82.

## 11. Situación fiscal

### 11.1. Impuesto sobre beneficios

El Grupo no se encuentra en el régimen de tributación consolidada, por lo que las sociedades que lo integran presentan y liquidan sus declaraciones individuales en función de los resultados que se desprenden de sus respectivos estados financieros. El gasto por Impuesto sobre Sociedades que muestra la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada corresponde a la suma de los gastos de las sociedades individuales corregido, en su caso, por el efecto de los ajustes de consolidación.

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Total
	Aumentos	Disminuc.	Neto
Saldo de ingresos y gastos del periodo			171.825.734,17
Impuesto sobre Sociedades			34.804.058,54
Diferencias permanentes:			0,00
- de la sociedades individuales	680.330,09	19.000.000,00	(18.319.669,91)
Diferencias temporarias:			
- de la sociedades individuales con origen en ejercicios anteriores	712.025,50	0,00	712.025,50
Base imponible previa a reserva de capitalización			189.022.148,30
Reserva de capitalización aplicada			(29.562.921,49)
Base imponible (resultado fiscal)			159.459.226,81

### 11.2. Activos y pasivos por impuesto corriente

Según la legislación fiscal vigente las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Las sociedades del Grupo tienen abierto a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables; no obstante, la Dirección del Grupo estima que, en caso de producirse una Inspección, no se producirán pasivos significativos.

11.3. Activos y pasivos por impuesto diferido

Como consecuencia de la fusión explicada en la Nota 1, entre la Sociedad dominante y Dos Mares Shopping Centre, S.A.U., se incorporó en dicho ejercicio un pasivo por impuesto diferido de 6.094.138,94 euros correspondiente al efecto impositivo de la plusvalía generada tras recoger un inmueble a valor razonable, que revierte en función de la vida útil pendiente del inmueble (178.006,38 euros en el ejercicio).

11.4. Otros tributos

El detalle de los epígrafes de “Otros créditos con las Administraciones Públicas” y “Otras deudas con las Administraciones Públicas” es el siguiente:

	<u>Saldo deudor</u>	<u>Saldo acreedor</u>
H.P., deudor por IVA	227,01	---
H.P., acreedor por IVA	---	3.683.372,71
IGIC acreedor	---	160.410,19
H.P., acreedor por retenciones	---	128.693,02
H.P., otros conceptos	135,00	---
Generalitat de Catalunya, por fianzas	---	87.003,49
Junta de Andalucía, por fianzas	---	608.953,49
Instituto Canario Vivienda, por fianzas	---	381.120,16
Región de Murcia, por fianzas	83.740,91	---
Org.Seguridad Social, acreedores	---	145.393,32
	<u>84.102,92</u>	<u>5.194.946,38</u>



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

12. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El desglose del importe de la cifra de negocios por actividades es como sigue:

	<u>Importe</u>
Venta de solares	20.000.000,00
Otros ingresos	232.802,52
Ingresos por arrendamientos	161.215.759,34
Prestación de servicios	<u>28.393.471,91</u>
	<u>209.842.033,77</u>

Prestaciones de servicios recogen, principalmente, la refacturación de gastos comunes.

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias del Grupo se distribuye geográficamente como sigue:

	<u>Importe</u>
Andalucía	147.267.038,03
Cataluña	24.473.662,92
Murcia	8.949.792,27
Canarias	<u>29.151.540,55</u>
	<u>209.842.033,77</u>

b) Aprovisionamientos

Dentro de este epígrafe se recogen los deterioros y reversiones por las valoraciones de los terrenos, solares y edificios adquiridos, así como el coste de las certificaciones de obra (Nota 9).

Adicionalmente, recoge el coste de la venta de los solares en la Nota 9.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

c) Cargas sociales

La práctica totalidad de este epígrafe se refiere a la Seguridad Social a cargo de la empresa.

d) Otros resultados

Recogen regularizaciones de saldos, así como costas incurridas en los distintos procesos en los que está inmerso el Grupo y multas, así como donaciones.

**13. Provisiones y contingencias**

El movimiento de los conceptos incluidos en este epígrafe durante el ejercicio ha sido como sigue:

	<u>Otras provisiones</u>
Saldo al 01-01-25	4.500.000,00
Dotaciones	0,00
Aplicaciones	0,00
Reversiones	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-25	<u><u>4.500.000,00</u></u>

En el epígrafe "Otras provisiones" se recogen aquellas provisiones para cobertura de riesgos surgidos de hechos pasados, que la Dirección de la Sociedad dominante ha determinado, siguiendo la política contable explicada en la Nota 3.m).

Las principales provisiones que el Grupo tiene registradas al cierre del ejercicio en este epígrafe son las siguientes:

Recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía interpuesto por la Junta de Andalucía contra la resolución de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Marbella correspondiente a la segunda fase de la ampliación del Parque Comercial de la Cañada, estando desde el ejercicio 2010 pendiente de ejecución de sentencia. Finalmente, con fecha 13 de mayo de 2019, se notificó a la Sociedad auto judicial de fecha 12 de marzo de 2018 por el que se delimitaba el alcance de la ejecución de la sentencia, reduciendo significativamente el alcance de esta, motivo por el cual redujo la provisión inicialmente estimada por 74 millones de euros. Por tanto, y en base a su mejor estimación, al cierre del ejercicio están provisionados 4,5 millones de euros.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

El Grupo tiene otorgados diversos avales a favor de varias Administraciones Públicas en concepto de garantía de los compromisos asumidos por un monto que asciende a 6.758.241,93 euros.

El resto de los avales comprometidos son debido a compromisos por pagos pendientes a proveedores y otras garantías a terceros por un importe de 3.405.504,90 euros.

**14. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Durante el ejercicio el Grupo no ha realizado inversiones significativas en materia medioambiental.

El Grupo no ha incurrido durante el ejercicio en gastos directamente relacionados con la protección y mejora del medio ambiente.

Asimismo, el Grupo no tiene asignados derechos de emisión de gases de efecto invernadero que pudieran ser derivados de su actividad, por lo que no se ha establecido ninguna provisión por este concepto.

**15. Hechos posteriores al cierre**

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre significativos que afecten a la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**16. Operaciones con partes vinculadas**

Un detalle de las partes vinculadas del Grupo es el siguiente:

<u>Tipo de vinculación</u>	<u>Persona/Empresa Vinculada</u>
Otras empresas del grupo	(2) General de Galerías Comerciales América, S.R.L. (2) GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. (2) Guavaberry Golf Club, S.A. (1) Emasa, Empresa Constructora, S.A. (1) Desarrollos La Coronela, S.L.U. (1) Cartagena Parque, S.A. (1) Tolivo Corporation 2011, S.L.
Personal Clave de la dirección de la empresa o de la dominante	(3) D. Tomás Olivo López (3) Dña. María Dolores Olivo Sánchez (3) Dña. Eva María Olivo Sánchez (3) Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez (3) D. José Miguel Cabezas Argueda (3) D. Roberto Carlos Aguilar García
Otras partes vinculadas	D. Fulgencio Tomás Olivo Sánchez D. Ginés Ros Olivo Importaciones Xibanya, S.A.

(1) La consideración de estas empresas como Otras empresas del grupo es consecuencia de que D. Tomás Olivo López es su accionista mayoritario.

(2) Indirecta a través de Desarrollos La Coronela, S.L.U., controlada por D. Tomás Olivo

(3) Administradores

Los saldos y transacciones con la sociedad dependiente han sido eliminados.

Las operaciones realizadas durante el ejercicio con las partes vinculadas arriba indicadas, así como los saldos al cierre con las mismas, son los que se muestran a continuación:



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

<b>Ejercicio 2025</b>	Otras empresas	Personal clave	Otras partes
Operaciones con partes vinculadas	del grupo	de dirección	vinculadas
Ventas de activos no corrientes, de los cuales	32.500.000,00	0,00	0,00
Beneficio/(pérdida)	27.350.521,87	0,00	0,00
Servicios prestados	0,00	0,00	428.346,64
Compras de activos corrientes	900.295,55	0,00	0,00
Servicios recibidos	599.719,31	0,00	0,00
Ingresos por intereses devengados no cobrados	27.042,18	0,00	0,00
Remuneraciones e indemnizaciones	0,00	210.000,00	85.393,41

<b>Ejercicio 2025</b>	Otras empresas	Otras partes
Saldos pendientes con partes vinculadas	del grupo	vinculadas
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inversiones financieras a largo plazo:	660.000,00	10.366,64
Créditos	660.000,00	10.366,64
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	12.500.000,00	708.470,23
Clientes	12.500.000,00	708.470,23
Inversiones financieras a corto plazo:	10.836.034,63	0,00
Créditos	10.836.034,63	0,00
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Deudas a corto plazo	155.925,98	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	1.552.253,32	0,00
Proveedores a corto plazo	1.552.253,32	0,00

Los miembros del Consejo de Administración han recibido, además de sueldos como empleados indicados en los cuadros anteriores, como retribución del cargo de administrador la cantidad de 623.175,00 euros sin que hayan recibido ningún otro tipo de retribución o dietas adicionales.

No existen obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida con los Administradores antiguos o actuales.

No existe personal de alta dirección en el Grupo distinto de los Administradores.

Durante este periodo, los Administradores no han realizado por cuenta propia o ajena actividades análogas o complementarias a las que constituyen el objeto social de la Sociedad dominante; igualmente no han realizado con el Grupo operaciones que no correspondan al tráfico ordinario o que no se realicen en condiciones normales de mercado. Por otra parte, ningún Administrador ha notificado al Consejo de Administración la existencia de conflictos de interés, por lo que el Consejo de Administración entiende que se ha cumplido el deber de evitar situación de conflicto de interés establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**17. Otra información**

17.1. Valoración de activos inmobiliarios

A 31 de diciembre de 2025 la valoración de los activos inmobiliarios recogidos dentro de los epígrafes de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias, realizada por expertos independientes de acuerdo con lo descrito en la norma de valoración 3.f), asciende a 3.970.813.929,20 euros.

17.2. Empleados

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

<u>Categoría</u>	<u>31/12/2025</u>
Director de desarrollo	1
Ingenieros técnicos	7
Técnicos organización	4
Delineantes	1
Letrado	5
Jefe mantenimiento	7
Licenciados	8
Administrativos y auxiliares	23
Personal de obra y mantenimiento	75
Limpiadores	18
	<u>149</u>

Durante el ejercicio han sido contratados una media de 2 empleados con un grado de minusvalía superior al 33%.

Por otra parte, la distribución por categorías y sexos al cierre del ejercicio del personal del Grupo es la siguiente:

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Categoría	31/12/2025		
	Mujeres	Hombres	Total
Director de desarrollo	0	1	1
Ingenieros técnicos	2	6	8
Técnicos organización	3	1	4
Delineantes	1	0	1
Letrado	3	2	5
Jefe mantenimiento	0	8	8
Licenciados	2	4	6
Administrativos y auxiliares	27	6	33
Personal obra y mantenimiento	0	71	71
Limpiadores	1	15	16
	<u>39</u>	<u>114</u>	<u>153</u>

17.3. Honorarios de auditoría

El importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de cuentas para el ejercicio se muestra en el siguiente cuadro, no habiéndose percibido por parte de los auditores, ni por sociedades vinculadas a los mismos, cantidad adicional alguna por otros servicios:

	<u>2025</u>
Auditoría de cuentas anuales	38.300,00
Auditoría de cuentas anuales consolidadas	6.500,00
Otros servicios relacionados con la auditoría	<u>16.200,00</u>
	<u><u>61.000,00</u></u>



General de  
Galerías Comerciales S.A.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

**1. Evolución de los negocios y situación del Grupo**

**GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A.** inició su actividad en el año 1995.

El Parque Comercial La Cañada es el primer gran complejo comercial y de ocio promovido, comercializado y gestionado por la Sociedad. Está situado en Marbella (Málaga) y abrió sus puertas al público en mayo de 1997, contando con hipermercado (Alcampo), medianas superficies (Leroy Merlin, Norauto, Media Markt y Sprinter) y con una galería comercial que consta de más de 230 locales (moda, complementos, calzado, decoración, complementos del hogar, restauración, ocio, multicines, etc.).

En 1998 abrió al público el segundo complejo comercial de esta mercantil, el Centro Comercial Mediterráneo, sito en la Avenida del Mediterráneo de Almería, contando con hipermercado (Alcampo) y una galería comercial y de ocio.

El Centro Comercial Mataró Parc, sito en la población de Mataró (Barcelona), se ha convertido en el centro de compras y ocio de la comarca del Maresme. Cuenta con un hipermercado (Alcampo), medias superficies (Media Markt) y una galería comercial y de ocio.

El Parque Comercial Gran Plaza de Roquetas de Mar (Almería) cuenta con un hipermercado Carrefour (antes Eroski), medianas superficies (Leroy Merlin, Media Markt, Sprinter y Toys "R" Us) y una galería comercial y de ocio.

En el ejercicio 2008 se inauguró el cuarto complejo comercial en Andalucía, el Parque Comercial Las Dunas, sito en Sanlúcar de Barrameda, contando con hipermercado (Alcampo), y una galería comercial y de ocio.

El día 12 de noviembre de 2015, abrió al público Leroy Merlin en el Parque Comercial Nevada Shopping y con fecha 22 de noviembre de 2016 se inauguró el resto del Parque Comercial Nevada Shopping de Armilla (Granada), sito en la Avenida de las Palmeras nº 75, contando con más de 335 locales y 6.500 plazas de aparcamiento.

La Sociedad ha adquirido en los ejercicios 2017 y 2018 dos edificios singulares en la calle Reyes Católicos de la ciudad de Granada, así como un local en la principal calle peatonal de Cartagena, destinándose al arrendamiento.

El 30 de noviembre de 2018 la Sociedad adquirió el Centro Comercial El Mirador, sito en la Autovía GC-1, Km. 5,5, de Las Palmas de Gran Canaria, compuesto por galería comercial, hipermercado y varias parcelas destinadas a albergar medias superficies. Este complejo comercial abrió al público el 26 de noviembre de 2010.

El 21 de marzo de 2019 la Sociedad adquirió el Centro Comercial Las Terrazas, sito en la Autovía GC-1, Km. 5,5, de Telde (Gran Canaria), compuesto por galería comercial, ocio y restauración. Este complejo comercial abrió al público el 21 de octubre de 2008.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

En 2020 se produce la fusión por absorción entre la Sociedad. y Dos Mares Shopping Centre S.A.U. mediante la absorción de la segunda por la primera, en cuya virtud, la Sociedad ha adquirido en bloque a título de sucesión universal, todos los elementos patrimoniales integrados en el activo y en el pasivo de Dos Mares Shopping Centre S.A.U, entre ellos el Centro Comercial Dos Mares (San Javier), que cuenta con una galería comercial y de ocio.

La Sociedad cuenta con licencia de obra para la construcción de una promoción residencial en Cartagena.

En el ejercicio 2023 la Sociedad terminó la reforma del Centro Comercial Las Terrazas iniciada en 2022.

El 27 de noviembre de 2023 abrió al público la primera fase del Centro Comercial La Rambla Shopping de Cartagena, tras la reforma realizada. En el ejercicio 2025 se inició la segunda fase de la reforma, estando prevista su finalización en el ejercicio 2027.

En el ejercicio 2026 la Sociedad finalizará las obras de construcción del edificio sito en Avda Ricardo Soriano de Marbella. Asimismo, la Sociedad tiene previsto iniciar las obras de ampliación del aparcamiento del Parque Comercial La Cañada de Marbella, así como las obras de ampliación de la galería del mismo centro comercial, estimando su finalización en 2027.

El 7 de agosto de 2025 la Sociedad adquirió el 100% de Todina Investment, S.LU., sociedad propietaria de una parcela urbana con licencia comercial y de obra para la construcción de un complejo comercial en Valencia.

A continuación, ofrecemos unos cuadros sinópticos de la evolución de los principales indicadores financieros sobre los resultados, comparándolos con el ejercicio anterior:

1.1. Indicadores financieros sobre evolución de los resultados

CONCEPTO	31/12/2025
Cifra neta de negocio	209.842.033,77
Resultados de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	200.180.670,86
Resultados de explotación	188.143.453,32
Resultados financieros	18.486.339,39
Beneficio neto de impuestos	171.825.734,17
Rentabilidad económica (Rdo. de explotación/Activo total)	0,16
Rentabilidad financiera (Resultado/Patrimonio neto)	0,16



General de  
Galerías Comerciales S.A.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1.2. Indicadores financieros sobre la situación del Grupo

CONCEPTO	31/12/2025
Patrimonio Neto	1.049.307.596,83
Capital corriente (Activo corriente- Pasivo corriente)	619.235.797,81
Capital corriente / Activo total	0,54
Capital corriente / Pasivo corriente	24,29
Deuda financiera	35.000.000
Ratio de solvencia (Activo total/ Fondos ajenos)	11,34
Ratio de endeudamiento (Fondos ajenos/ Pasivo total)	0,09
Ratio de liquidez (Activo corriente/ Pasivo corriente)	25,29

1.3. Información sobre personal

El número medio de trabajadores se sitúa en 149. A continuación, mostramos un cuadro con las principales variables que afectan al área de personal:

CONCEPTO	31/12/2025
Sueldos y salarios (excluido administradores)	5.015.426,71
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.355.059,50
Ratio de Seguridad Social	27,02%

1.4. Información medioambiental y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

El grupo no ha detectado riesgos o contingencias significativas en relación a responsabilidades medioambientales derivadas de su actividad, por lo que no se ha establecido ninguna provisión por este concepto en este ejercicio.

Asimismo, el Grupo no tiene asignados derechos de emisión de gases de efecto invernadero que pudieran ser derivados de su actividad, por lo que no se ha establecido ninguna provisión por este concepto.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

**2. Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrente**

Según la coyuntura actual, se desconoce si el valor de los terrenos se deteriorará o remontará. El Grupo va a seguir realizando tasaciones de sus activos por entidades de reconocido prestigio.

**3. Hechos posteriores**

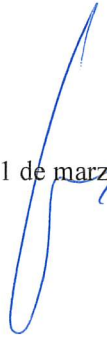
No se han producido acontecimientos posteriores al cierre significativos que afecten a la formulación de las presentes cuentas anuales.

**4. Otra información**

Durante el ejercicio el Grupo no ha llevado a cabo actividades de investigación y desarrollo.

Finalmente, deseamos informar que durante el ejercicio, la Sociedad dominante, por la operativa del proveedor de liquidez, ha realizado las siguientes operaciones con acciones propias: se han adquirido 432 acciones propias, y se han enajenado 476 acciones por lo que al cierre del ejercicio han quedado 2.318 acciones valoradas en 328.197 euros.

Madrid, 31 de marzo de 2026





**INFORME DE AUDITORÍA Y  
CUENTAS ANUALES AL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2025**

**GENERAL GALERÍAS COMERCIALES, S.A.**

29 de abril de 2026

1195/2026

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A.:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

### ***Reconocimiento de ingresos por arrendamientos***

El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se corresponde principalmente a ingresos por arrendamientos procedentes de las inversiones inmobiliarias en propiedad de la misma. El importe total de ingresos por arrendamiento del ejercicio 2025 asciende a 161 millones de euros.

El reconocimiento de ingresos por arrendamientos es una de las cuestiones claves de nuestra auditoría, ya que el gran volumen de transacciones y la existencia de cláusulas no estándar en los correspondientes contratos de arrendamiento incrementa el riesgo de error material en los estados financieros (véanse Notas 4.h y 12 de la memoria del ejercicio 2025 adjunta).

#### *Tratamiento en la auditoría:*

Entre otras, hemos llevado a cabo pruebas analíticas a fin de evaluar la razonabilidad de la evolución de los ingresos por arrendamiento de las distintas propiedades recogidas en inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente, hemos realizado pruebas sustantivas en detalle analizando una muestra de contratos de arrendamiento (incluidas rentas, tanto fijas como variables y otros ingresos relacionados con los activos inmobiliarios) para evaluar si los ingresos por arrendamiento han sido reconocidos en el adecuado periodo contable y de acuerdo con las condiciones recogidas en los correspondientes contratos, de acuerdo con las normas de registro y valoración aplicables.

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a estos aspectos en la memoria.

### ***Valoración de los activos inmobiliarios***

La Sociedad recoge sus activos inmobiliarios en los epígrafes “Inversiones inmobiliarias” y “Existencias” del balance, cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio asciende a 457 millones de euros y 266 millones de euros, respectivamente. La Sociedad valora los activos mencionados a coste de adquisición o valor de mercado si este último fuera inferior y utiliza expertos independientes para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias y existencias.

Debido a la importancia significativa que estos activos tienen sobre el total del balance, así como en la selección de hipótesis y juicio que tiene la valoración de los activos, consideramos este aspecto como una de las cuestiones clave para nuestra auditoría (véanse Notas 4.b, 4.e, 6 y 9 de la memoria).

#### *Tratamiento en la auditoría:*

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por la Sociedad para la valoración de las inversiones inmobiliarias y de las existencias de la Sociedad, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

Adicionalmente, nuestros procedimientos de auditoría han consistido principalmente en:

- Obtener una relación detallada de los activos inmobiliarios de la Sociedad, comprobando su exactitud con el balance.

- Verificar la recuperabilidad de los valores contables de las inversiones inmobiliarias y de las existencias al 31 de diciembre de 2025 a partir del informe de valoración realizado por el experto independiente a dicha fecha.
- Analizar la razonabilidad de la metodología e hipótesis utilizadas por el experto, así como su consistencia respecto a periodos anteriores.

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a los aspectos anteriormente mencionados, que se incluyen en la memoria del ejercicio 2025 adjunta.

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales**

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la comisión de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones significativas que han sido objeto de comunicación a la comisión de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

### Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 29 de abril de 2026.

### Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2025 nos nombró como auditores por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdos de la Junta de Accionistas y hemos venido realizando el trabajo de auditoría/coauditoria de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1999.

**Audalia Auditores, S.L.**  
Inscrita en el ROAC S0200



Miguel Ángel Buján Castro  
Socio – Auditor de Cuentas  
Inscrito en el ROAC 20608



AUDALIA  
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/12883

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

29 de abril de 2026



General de  
Galerías Comerciales S.A.

Información financiera correspondiente al  
ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2025

1. Cuentas anuales formadas por:

- Balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024
- Cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2025 y 2024
- Estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2025 y 2024
- Estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024
- Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025

2. Informe de gestión

D. Ginés Ros Olivo, como Secretario No Consejero de GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A. hago constar que las Cuentas Anuales de dicha Sociedad integradas por el balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria, formadas por 60 páginas de papel referenciadas con la numeración de 1 a 60, ambas inclusive, así como el informe de gestión, compuesto de 4 páginas de papel referenciadas con la numeración de 1 a 4, ambas inclusive, que se adjuntan a continuación, correspondientes al ejercicio económico 2025 y que rubrico en todas sus hojas a efectos de identificación, han sido debidamente formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2026 de conformidad con el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y existe un ejemplar original en mi poder debidamente firmado por todos los Administradores de la Sociedad. El Consejo de Administración está formado por los siguientes Consejeros:

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**PRESIDENTE**

D. Tomás Olivo López

**VOCALES**

Dña. María Dolores Olivo Sánchez

Dña. Eva María Olivo Sánchez

Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez

D. José Miguel Cabezas Argueda (Consejero Independiente)

D. Roberto Carlos Aguilar García (Consejero Independiente)

**SECRETARIO NO CONSEJERO**

D. Ginés Ros Olivo

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(en euros)

ACTIVO		NOTAS	31/12/2025	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>					<b>PATRIMONIO NETO</b>				
<b>Inmovilizado material:</b>					<b>Fondos propios:</b>				
Terrenos y construcciones		5	563.799.207,15	500.676.549,78	Capital:		8	1.047.870.935,68	877.470.915,16
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material			13.662.547,03	13.498.854,48	Reservas:			1.047.870.935,68	877.470.915,16
Inmovilizado en curso y anticipos			5.882.944,05	5.976.971,56	Legal y estatutarias			52.000.000,00	52.000.000,00
<b>Inversiones inmobiliarias:</b>		6	457.139.608,15	454.219.420,55	Otras reservas			52.000.000,00	52.000.000,00
Terrenos			188.799.211,30	185.925.456,69	Reserva de capitalización			825.810.059,66	698.837.325,91
Construcciones			268.340.396,85	268.293.963,86	(Acciones en patrimonio propias)			10.400.000,00	10.400.000,00
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo:</b>		16	58.430.809,73	660.000,00	Resultado del ejercicio			688.457.325,91	688.457.325,91
Instrumentos de patrimonio			57.770.809,73	0,00				(334.600,00)	(334.600,00)
Créditos a empresas			660.000,00	660.000,00				126.948.189,25	126.948.189,25
<b>Inversiones financieras a largo plazo:</b>		8	34.566.242,24	32.298.274,75					
Créditos a terceros			8.184.773,42	8.124.773,42					
Otros activos financieros			26.381.468,82	24.173.501,33					
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
<b>Existencias:</b>		9	584.810.930,55	484.383.550,60	Provisiones a largo plazo:			8	75.956.598,40
Edificios adquiridos			265.998.912,59	260.594.287,76	Otras provisiones				4.500.000,00
Terrenos y solares			5.386.603,60	5.386.603,60	<b>Deudas a largo plazo:</b>			8	4.500.000,00
Promociones en curso:			220.134.237,23	217.190.942,35	Deudas con entidades de crédito				66.087.926,84
De ciclo largo			40.143.172,88	37.966.741,81	Otros pasivos financieros				35.000.000,00
De ciclo corto			28.788.327,42	27.017.138,27	<b>Pasivos por impuesto diferido</b>			11	31.087.926,84
Anticipos a proveedores			11.354.845,46	10.949.603,54	<b>Periodificaciones a largo plazo</b>			8	5.026.100,56
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>			334.898,88	50.000,00					342.571,00
Clientes por ventas y prestaciones de servicios:			24.025.534,45	10.578.118,57					
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c.p.		8	11.236.514,14	10.335.251,03	<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c.p.			11.236.514,14	10.335.251,03	Deudas a corto plazo:				24.782.603,62
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c.p.		16	12.500.000,00	0,00	Deudas con entidades de crédito			8	85.000,02
Deudores varios		8	74.053,69	74.053,69	Otros pasivos financieros				0,00
Personal		8	131.090,71	130.990,71	<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>			8, 16	85.000,02
Otros créditos con las administraciones públicas		11	83.875,91	37.823,14	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:				155.925,98
<b>Inversiones en empresas grupo y asociadas a c.p.:</b>		8, 16	10.836.034,63	8.524.629,37	Proveedores:				24.541.677,62
Créditos a empresas			10.836.034,63	8.524.629,37	Proveedores a corto plazo				11.312.158,24
<b>Inversiones financieras a corto plazo:</b>		8	255.107.604,77	125.203.507,51	Proveedores empresas del grupo y asociadas				11.312.158,24
Instrumentos de patrimonio			18.118.371,61	8.954.535,92	Personal (remuneraciones pendientes de pago)				1.552.253,32
Créditos a empresas			2.090.304,57	27.334.518,87	Pasivos por impuesto corriente				303.654,81
Otros activos financieros			234.898.928,59	88.914.452,72	Otras deudas con las Administraciones Públicas				984.598,89
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:</b>			28.842.844,11	79.483.007,39	Anticipos de clientes				5.194.147,66
Tesorería			28.842.844,11	79.483.007,39					5.150.000,00
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>1.148.610.137,70</b>	<b>985.060.100,38</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			<b>1.148.610.137,70</b>	<b>985.060.100,38</b>

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(en euros)

INGRESOS / (GASTOS)	NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	<b>12</b>	<b>209.842.033,77</b>	<b>209.011.148,95</b>
Ventas		20.232.802,52	17.333.023,57
Ingresos por arrendamientos		161.215.759,34	163.510.737,84
Prestaciones de servicios		28.393.471,91	28.167.387,54
<b>Aprovisionamientos:</b>	<b>9, 12</b>	<b>(3.267.133,86)</b>	<b>(2.306.686,38)</b>
Consumo de terrenos y solares		(3.342.322,76)	(773.399,00)
Obras y servicios realizadas por terceros		(172.042,50)	(773.997,04)
Deterioro de edificios, terrenos y solares		247.231,40	(759.290,34)
<b>Otros ingresos de explotación:</b>	<b>8</b>	<b>7.532.000,00</b>	<b>1.556.664,93</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		7.532.000,00	1.556.664,93
<b>Gastos de personal:</b>	<b>12</b>	<b>(6.443.800,04)</b>	<b>(6.119.475,47)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(5.048.653,46)	(4.837.241,85)
Cargas sociales		(1.395.146,58)	(1.282.233,62)
<b>Otros gastos de explotación:</b>		<b>(35.995.604,64)</b>	<b>(31.993.948,57)</b>
Servicios exteriores		(27.780.753,68)	(24.850.812,36)
Tributos		(6.591.906,32)	(5.656.319,67)
Pérdidas, deterioro y variación provis. operac. comerc.		(1.622.944,64)	(1.486.816,54)
<b>Amortización del ejercicio</b>	<b>5, 6</b>	<b>(12.037.217,54)</b>	<b>(11.841.722,67)</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado:</b>		<b>27.708.679,89</b>	<b>130.136,75</b>
Deterioros y pérdidas		349.242,86	129.723,53
Resultados por enajenaciones y otras	5, 6	27.359.437,03	413,22
<b>Otros resultados</b>	<b>12</b>	<b>(632.165,41)</b>	<b>(136.613,92)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>186.706.792,17</b>	<b>158.299.503,62</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		<b>11.832.920,20</b>	<b>9.544.172,40</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio:			
En terceros		625.161,78	582.342,48
De valores negociables y otros instrumentos financieros:			
De empresas del grupo y asociadas	16	11.207.758,42	8.961.829,92
De terceros	8	27.042,18	11.264,25
<b>Gastos financieros:</b>		<b>(174.999,96)</b>	<b>(603.147,31)</b>
Por deudas con terceros		(174.999,96)	(603.147,31)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros:</b>		<b>9.163.835,69</b>	<b>1.203.255,12</b>
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	8	9.163.835,69	1.203.255,12
<b>Diferencia de cambio</b>	<b>10</b>	<b>(2.335.416,54)</b>	<b>1.140.447,02</b>
<b>Deterioro y resultado enajenac. Instrumentos financieros:</b>		<b>0,00</b>	<b>(300.000,00)</b>
Deterioro y pérdidas		0,00	(300.000,00)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>18.486.339,39</b>	<b>10.984.727,23</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>205.193.131,56</b>	<b>169.284.230,85</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>11</b>	<b>(34.804.058,54)</b>	<b>(42.336.041,60)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS</b>		<b>170.389.073,02</b>	<b>126.948.189,25</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>170.389.073,02</b>	<b>126.948.189,25</b>

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(en euros)

1) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO

	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<b>Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>		<b>170.389.073,02</b>	<b>126.948.189,25</b>
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		0,00	0,00
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b><u>170.389.073,02</u></b>	<b><u>126.948.189,25</u></b>

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(en euros)

2) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Reservas	(Acciones en patrim. propias)	Resultado ejercicio	Total
Saldo al 31-12-23	52.000.000,00	583.088.379,72	(335.011,00)	115.768.958,87	750.522.327,59
Saldo ajustado al 01-01-24	52.000.000,00	583.088.379,72	(335.011,00)	115.768.958,87	750.522.327,59
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	126.948.189,25	126.948.189,25
Operaciones con acciones propias (neto)	0,00	(12,68)	411,00	0,00	398,32
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	115.768.958,87	0,00	(115.768.958,87)	0,00
Saldo al 31-12-24	52.000.000,00	698.857.325,91	(334.600,00)	126.948.189,25	877.470.915,16
Saldo ajustado al 01-01-25	52.000.000,00	698.857.325,91	(334.600,00)	126.948.189,25	877.470.915,16
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	170.389.073,02	170.389.073,02
Operaciones con acciones propias (neto)	0,00	4.544,50	6.403,00	0,00	10.947,50
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	126.948.189,25	0,00	(126.948.189,25)	0,00
Saldo al 31-12-25	52.000.000,00	825.810.059,66	(328.197,00)	170.389.073,02	1.047.870.935,68

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(en euros)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		205.193.131,56	169.284.230,85
Ajustes del resultado:			
Amortización del inmovilizado	5,6	12.037.217,54	11.841.722,67
Correcciones valorativas por deterioro		1.026.470,38	2.416.383,35
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	5,6	(27.359.437,03)	0,00
Ingresos financieros		(11.832.742,65)	(9.544.172,40)
Gastos financieros		174.999,96	603.147,31
Diferencias de cambio		2.224.924,82	(1.121.248,19)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		<u>(9.163.835,69)</u>	<u>(1.203.255,12)</u>
Total ajustes del resultado		<u>(32.892.402,67)</u>	<u>2.992.577,62</u>
Cambios en el capital corriente:			
Existencias		(5.663.189,06)	(29.423.789,62)
Deudores y otras cuentas para cobrar		(7.706.886,75)	12.319.615,28
Otros activos corrientes		(46.152,77)	98.459,03
Acreedores y otras cuentas para pagar		2.178.426,99	(4.312.452,71)
Otros pasivos corrientes		<u>3.115.604,60</u>	<u>(2.376.146,84)</u>
Total cambios en el capital corriente		<u>(8.122.196,99)</u>	<u>(23.694.314,86)</u>
Otros flujos de efectivo actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(174.999,96)	(603.147,31)
Cobros de dividendos		625.161,78	582.342,48
Cobros de intereses		11.546.350,68	7.776.955,60
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		<u>(43.821.114,42)</u>	<u>(41.652.050,08)</u>
Total otros flujos de efectivo actividades de explotación		<u>(31.824.601,92)</u>	<u>(33.895.899,31)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN</b>		<b><u>132.353.929,98</u></b>	<b><u>114.686.594,30</u></b>

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(en euros)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Pagos por inversiones:			
Empresas del grupo y asociadas	8,16	(60.760.809,73)	(660.000,00)
Inmovilizado material	5	(1.757.877,89)	(3.424.919,27)
Inversiones inmobiliarias	6	(18.178.176,27)	(2.619.508,02)
Otros activos financieros	8	<u>(224.909.526,48)</u>	<u>(107.200.317,40)</u>
Total pagos por inversiones		<u>(305.606.390,37)</u>	<u>(113.904.744,69)</u>
Cobros por desinversiones:			
Empresas del grupo y asociadas	8,16	0,00	209.073,81
Inmovilizado material	5	23.636,36	0,00
Inversiones inmobiliarias	6	20.000.000,00	0,00
Otros activos financieros	8	<u>100.000.000,00</u>	<u>45.000.000,00</u>
Total cobros por desinversiones		<u>120.023.636,36</u>	<u>45.209.073,81</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN</b>		<b><u>(185.582.754,01)</u></b>	<b><u>(68.695.670,88)</u></b>

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(en euros)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(60.912,00)	0,00
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		<u>71.859,50</u>	<u>398,32</u>
Total cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		<u>10.947,50</u>	<u>398,32</u>
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión:			
Deudas con empresas del grupo y asociadas		32.284,46	35.418,20
Otras deudas		2.654.734,28	1.325.985,04
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito		0,00	(35.000.000,00)
Otras deudas		<u>(109.305,49)</u>	<u>0,00</u>
Total cobros y pagos por instrumentos pasivo financiero		<u>2.577.713,25</u>	<u>(33.638.596,76)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN</b>		<b><u>2.588.660,75</u></b>	<b><u>(33.638.198,44)</u></b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETO EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b><u>(50.640.163,28)</u></b>	<b><u>12.342.724,98</u></b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		79.483.007,39	67.140.282,41
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		28.842.844,11	79.483.007,39

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

**1. Actividad de la Sociedad**

**GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A.** (en adelante “la Sociedad”) se constituyó el 12 de abril de 1995 como Sociedad Anónima, con duración indefinida, deviniendo en sociedad unipersonal tras la fusión en diciembre de 2015 de sus accionistas Europea de Complejos Comerciales, S.A.U. y Prourbe Gestión Comercial, S.L.U., explicada a continuación; en noviembre de 2016 la Sociedad deja de ser unipersonal. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.512, Folio 49, Hoja número M-152899 y su Código de Identificación Fiscal es A81/171332. Su actual domicilio social se encuentra en Madrid, calle Goya, número 15, 7ª planta.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de agosto de 2015 acordó que la Sociedad se acogiera al régimen especial de SOCIMI, con efectos desde el día 1 de enero de 2015.

En el ejercicio 2015 se produjo la fusión de las mercantiles EUROPEA DE COMPLEJOS COMERCIALES, S.A.U. y PROURBE GESTIÓN COMERCIAL, S.L.U., mediante la absorción de la segunda por la primera, en cuya virtud EUROPEA DE COMPLEJOS COMERCIALES, S.A.U. adquirió en bloque a título de sucesión universal, todos los elementos patrimoniales integrados en el activo y en el pasivo de PROURBE GESTIÓN COMERCIAL, S.L.U., quedando la sociedad absorbente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedían de la absorbida. Dicha fusión quedó inscrita en el Registro Mercantil con fecha 30 de diciembre de 2015.

Posteriormente se produjo la fusión por absorción entre GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.U. y EUROPEA DE COMPLEJOS COMERCIALES, S.A.U. (tras su fusión con PROURBE GESTIÓN COMERCIAL, S.L.U.) mediante la absorción de la segunda por la primera, en cuya virtud, GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.U. adquirió en bloque a título de sucesión universal, todos los elementos patrimoniales integrados en el activo y en el pasivo de EUROPEA DE COMPLEJOS COMERCIALES, S.A.U., quedando la sociedad absorbente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedían de la absorbida. Dicha fusión fue acordada por el accionista único con fecha 29 de diciembre de 2015 y presentada en el Registro Mercantil con fecha 18 de marzo de 2016.

Simultáneamente, el accionista único aprobó la escisión parcial de GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.U. a favor de una sociedad beneficiaria de nueva creación (MAGNIS EMERE, S.L.U.) mediante el traspaso en bloque por sucesión universal de la participación en el capital social de la mercantil GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES AMÉRICA, S.R.L. Dicha escisión fue acordada por el accionista único con fecha 29 de diciembre de 2015 y presentada en el Registro Mercantil con fecha 18 de marzo de 2016.

La Junta General de Accionistas celebrada el 20 de julio de 2016 acordó, entre otros puntos, el cambio de denominación social, pasando a denominarse GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES SOCIMI, S.A.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

En 2020 se produjo la fusión por absorción entre GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES SOCIMI, S.A. y DOS MARES SHOPPING CENTRE, S.A.U. mediante la absorción de la segunda por la primera, en cuya virtud, GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES SOCIMI, S.A. adquirió en bloque a título de sucesión universal, todos los elementos patrimoniales integrados en el activo y en el pasivo de DOS MARES SHOPPING CENTRE, S.A.U., quedando la sociedad absorbente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedan de la absorbida. Dicha fusión fue acordada por el Consejo de Administración con fecha 29 de junio de 2020 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 30 de septiembre de 2020.

Las operaciones de fusión y escisión anteriormente descritas se acogieron al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido en el Título VII, Capítulo VII, de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, de 27 de noviembre. Toda la información requerida por el art. 86 "Obligaciones contables" de la mencionada Ley está recogida en las cuentas anuales de los ejercicios 2015 y 2020.

Con fecha 27 de diciembre de 2022 la Sociedad celebró Junta General acordando la renuncia al régimen especial de SOCIMI para el año 2022 y sucesivos, cambiando su denominación social a GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A. Igualmente la Sociedad modificó sus estatutos sociales para adecuar el objeto social a la renuncia del régimen especial de SOCIMI, quedando establecido en:

- a) Como actividad principal, el arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana (CNAE 6820),
- b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios,
- c) la tenencia de participaciones en el capital de entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley,
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, (CNAE 6420),
- e) promoción inmobiliaria (CNAE 4110),
- f) compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 0810),

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

- g) alquiler de fincas rústicas propias (CNAE 6820),

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por esta Sociedad. Las actividades integrantes del objeto social podrán desarrollarse tanto en el territorio nacional como en el extranjero.

La actividad principal de la Sociedad desde su constitución ha consistido en la promoción y venta de solares, terrenos, edificios y locales comerciales, así como su explotación mediante arrendamiento.

## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

- a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad e imagen fiel

Las cuentas anuales han sido preparadas a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de las operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio. El marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad es el establecido en:

- el Código de Comercio, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación mercantil;
- el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 y modificaciones posteriores y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias aprobadas por O.M. de 28 de diciembre de 1994 así como las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas constructoras, aprobadas mediante O.M. de 27 de enero de 1993;
- las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias;
- el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Estas cuentas anuales, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2024 formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2025, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 24 de junio de 2025.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de aquellos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas y cuya valoración no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Principalmente, estas estimaciones se refieren a:

- la vida útil de los activos materiales e intangibles, así como de las inversiones inmobiliarias,
- la valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas o su deterioro,
- los métodos empleados para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros,
- el cálculo de provisiones,
- los resultados fiscales de la Sociedad que se obtendrán en ejercicios futuros y que han servido de base para el registro de distintos saldos relacionados con el Impuesto sobre Sociedades en las presentes cuentas anuales,
- la determinación del criterio de reconocimiento de los ingresos, en función del análisis de cada contrato de construcción, entre venta de bienes y prestación de servicios,

La Sociedad cumplió todos los requisitos establecidos por la legislación para su incorporación al BME Growth (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil) como SOCIMI, la cual se efectuó el 4 de julio de 2017.

Con fecha 22 de febrero de 2023 quedaron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid las modificaciones estatutarias acordadas en la Junta General de fecha 27 de diciembre de 2022 por la renuncia del Régimen fiscal especial SOCIMI. La Sociedad continúa cotizando en el BME Growth.

Aunque las estimaciones sobre los hechos analizados se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los estados financieros correspondientes al periodo en que se pusieran de manifiesto.

c) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2024.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

d) Otra información

Las cuentas anuales presentan en formato normal, de acuerdo con el artículo 254 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y se presentan en euros por ser la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades y, por tanto, prepara adicionalmente a las presentes cuentas individuales, las cuentas anuales consolidadas que serán sometidas a la Junta general para su aprobación y depósito en el Registro Mercantil. No obstante, a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no estaba obligada a formular cuentas anuales consolidadas al no tener dicha condición.

**3. Aplicación de resultados**

La distribución de resultados propuesta por el Consejo de Administración para el ejercicio 2025, así como la correspondiente al ejercicio 2024 (aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 24 de junio de 2025), se muestra a continuación:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Base de reparto:		
Saldo de reservas voluntarias	11.256.632,14	0,00
Saldo cuenta pérdidas y ganancias	<u>170.389.073,02</u>	<u>126.948.189,25</u>
	181.645.705,16	126.948.189,25
Distribución:		
Reservas voluntarias	122.190.989,49	109.582.845,42
Reserva para inversiones en Canarias	19.000.000,00	0,00
Reserva de capitalización	<u>40.454.715,67</u>	<u>17.365.343,83</u>
	<u>181.645.705,16</u>	<u>126.948.189,25</u>

No se han repartido dividendos a cuenta al cierre de los ejercicios 2025 y 2024.

**4. Normas de registro y valoración**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales en los ejercicios 2025 y 2024, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y demás legislación aplicable, han sido las siguientes:

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

a) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, incrementado por los impuestos indirectos cuando no sean recuperables, por la estimación a valor actual de los gastos por desmontaje, desmantelamiento o retiro así como los de rehabilitación donde se asiente el elemento, y por los gastos financieros incurridos en aquellos supuestos en que transcurriese un periodo superior a un año hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Posteriormente el inmovilizado material se valorará minorándolo por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

El porcentaje de amortización estimado para cada categoría es la siguiente:

	<u>Porcentaje</u>
Construcciones	4
Instalaciones técnicas y maquinaria	15
Otras instalaciones	12
Utillaje y mobiliario	10
Otro inmovilizado	25-16

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o alargan la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, debiéndose dar de baja los elementos que se hayan sustituido. Los gastos de reparación, conservación y mantenimiento se cargan a resultados en el momento en que se incurren.

En el caso de bajas o retiros de elementos de inmobilizaciones materiales, su coste y amortización acumulada se eliminan de los registros contables. El beneficio o pérdida resultante se lleva a beneficios o pérdidas procedentes del inmovilizado, según el caso.

Al cierre de cada ejercicio la Sociedad analiza si existen indicios de deterioro de valor del inmovilizado material y, en caso de que los hubiera, comprueba, 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 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.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

b) Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, a largo plazo, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

En la valoración de los solares se incluye el coste del mismo y además los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento, derribo de construcciones, gastos de levantamiento de planos previos a su adquisición y el valor actual de las obligaciones de rehabilitación del solar. Aunque los solares no se amortizan ya que tienen una vida útil indefinida, los costes de rehabilitación, cuando existen, son amortizados en función del período en que se obtengan beneficios económicos por haber incurrido en ellos.

En cuanto a las construcciones, se incluyen en su valoración las tasas e impuestos de construcción, los honorarios de los facultativos y de la dirección de obra. Se valoran de forma independiente la construcción y el terreno. Como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1 con Dos Mares Shopping Centre, S.A.U, determinados elementos incluidos bajo este epígrafe han sido registrados a valores consolidados.

Para el cálculo de la amortización, en aquellos elementos dados de alta antes del ejercicio 2007, se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos, que es de 50 años.

En los elementos dados de alta a partir del ejercicio 2008, la Sociedad ha podido separar cada elemento que tiene un coste significativo en relación con el coste total del centro comercial y una vida útil distinta del resto, amortizando independientemente cada parte.

La vida útil estimada para cada elemento es la siguiente:

	<u>Porcentaje</u>
Estructura	2
Viales y aparcamientos al aire libre	5
Parques y jardines	10
Instalaciones eléctricas	8-10
Tratamiento de fluidos	12
Red de distribución	5
Telecomunicaciones y seguridad	12
Ascensores y elevadores	10

Al menos al cierre de cada ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que las inversiones inmobiliarias puedan estar deterioradas. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso entre el valor contable del activo sobre su importe recuperable (valor razonable menos coste de venta) o el valor en uso, el mayor de los dos. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipo de interés de mercado sin riesgo, ajustado por los riesgos específicos asociados al activo.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo.

En concreto, la Sociedad encarga a expertos independientes que determinen el valor de las inversiones inmobiliarias al cierre de cada ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards IVS), formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

c) 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 (la Sociedad no realiza operaciones de arrendamiento financiero).

- *Arrendamiento operativo, cuando la Sociedad es el arrendatario*

Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.

- *Arrendamiento operativo cuando la Sociedad es el arrendador*

Cuando los activos son arrendados como arrendamiento operativo, el activo relacionado se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los cánones de entrada en los centros comerciales se consideran ingresos en el momento que se ponen a disposición los locales arrendados.

d) Instrumentos financieros

La Sociedad considera instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto, instrumentos financieros, los siguientes:

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

1. Activos financieros

- *Activos financieros a coste amortizado*

En esta categoría se incluyen los activos financieros (incluso los admitidos a negociación en mercado organizado) que la empresa mantiene con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Se incluyen los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y prestación de servicios con cobro aplazado) y por operaciones no comerciales (aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa).

Se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contra, es el precio de la transacción, equivalente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan interés contractual, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar a su valor nominal, cuando el efecto de la no actualización de los flujos de efectivo no sea significativo.

Posteriormente se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que se hubieran valorado inicialmente por su valor nominal, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo anterior, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Al cierre del periodo se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que el valor del activo financiero se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos posteriores a su reconocimiento inicial que ocasionan una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en los libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor por deterioro, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

En el caso de los créditos comerciales, la Sociedad sigue el criterio de dotar aquellos deterioros por insolvencias suficientes para cubrir los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permiten razonablemente su calificación como de dudoso cobro, tales como los declarados en situación legal de suspensión de pagos o quiebra.

- *Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias*

Se recogen en esta categoría los activos financieros que no se clasifiquen como *Activos financieros a coste amortizado*, *Activos financieros a coste* o *Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto*.

Recoge principalmente los activos financieros mantenidos para negociar, que son aquéllos que se originan o adquieren con el propósito de venderse en el corto plazo, formen parte en el momento de su reconocimiento inicial de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o sean un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio; el valor razonable inicial se corresponderá (salvo evidencia en contra) con el valor razonable de la contraprestación entregada (precio de la transacción). Los costes de transacción directamente atribuibles a la adquisición se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

- *Activos financieros a coste*

En esta categoría se incluyen las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad.

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valorarán posteriormente por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Cuando deba asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplicará el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcularán, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calculará en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, deberá tenerse en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

- *Efectivo y otros medios líquidos equivalentes*

Bajo este epígrafe del balance adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

- *Intereses y dividendos recibidos de activos financieros*

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. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

- *Baja de activos financieros*

Se registra la baja de un activo financiero, o parte del mismo, cuando expiren o se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, siendo necesario que se hayan transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, en circunstancias que se evaluarán comparando la exposición de la empresa, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido.

2. Pasivos financieros

- *Pasivos financieros a corte amortizado*

En esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen los débitos por operaciones comerciales, que son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad, y los débitos por operaciones no comerciales, que son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Se valoran inicialmente por su valor razonable que, salvo evidencia en contra, será el precio de la transacción, equivalente al valor razonable de la contraprestación recibida ajustada en los costes de la transacción directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan intereses contractuales y los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones se podrán valorar por su valor nominal.

Posteriormente se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que se hubieran valorado inicialmente por su valor nominal, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo anterior, continuarán valorándose por dicho importe.

En el caso de las fianzas recibidas del arrendatario, siguiendo la normativa, éstas se depositan en el organismo autonómico correspondiente. De esta forma, se clasifican en el pasivo a largo plazo del balance las fianzas recibidas de los arrendatarios y en el activo a largo plazo del balance las depositadas en el organismo oficial correspondiente. La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos no resulta significativa a efectos de preparación de los presentes estados financieros, por lo que se presentan sin actualizar.

- *Baja de pasivos financieros*

Se registra la baja de un pasivo financiero cuando la obligación se haya extinguido. También se dan de baja los pasivos financieros propios que adquiera la Sociedad.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre prestatario y prestamista y éstos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y el alta del nuevo. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada, incluidos los costes o comisiones en que se incurra, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

3. Instrumentos de patrimonio propio

El importe de los instrumentos de patrimonio propios se registra en el patrimonio neto, como una variación de los fondos propios, no pudiendo ser reconocidos como activos financieros de la empresa ni se registrará resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos derivados de estas transacciones, incluidos los gastos de emisión, se registrarán directamente en el patrimonio neto como menores reservas. Los gastos derivados de una transacción de patrimonio propio de la que se haya desistido se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad no opera con instrumentos financieros derivados.

e) Existencias

1. Terrenos, solares y obras en curso de promoción propia

En el caso de obras en que la Sociedad actúa como promotor inmobiliario, así como en los terrenos y solares propiedad de la Sociedad destinados a su venta o promoción, la valoración se realiza al precio de coste o mercado, el menor de ambos. En caso de ser menor el valor de mercado se registra la consiguiente pérdida por deterioro de valor con cargo a los resultados del ejercicio.

En la determinación del coste se incluyen los siguientes conceptos:

- Coste de los solares, por su precio de adquisición y gastos relacionados.
- Gastos del proyecto, dirección y honorarios profesionales.
- Facturas y certificaciones de los subcontratistas.
- Materiales de construcción.
- Gastos del personal de obra.
- Gastos financieros de los préstamos específicamente concedidos para financiar la construcción, hasta el momento de terminación de obra, siempre y cuando la duración de la misma sea superior a un año. Los gastos financieros incurridos con posterioridad se llevan a la cuenta de pérdidas y ganancias.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

En el caso de solares y terrenos, los gastos financieros directamente vinculados a su adquisición se consideran mayor coste de la compra hasta el momento en que quedan disponibles para la realización de la construcción.

En todo caso, no se incorporan como coste de adquisición los gastos financieros devengados durante el período en el que no se hayan producido obras de adaptación y preparación para la construcción.

- Tributos relacionados con la obra.
- Otros gastos menores directamente relacionados con el proyecto y la construcción.

De acuerdo con la norma séptima de la Resolución de 9 de mayo de 2000, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, los gastos de comercialización incurridos se llevan a resultados en el momento en que se devengan y no forman parte del coste de la construcción en curso.

Al menos al cierre de cada periodo, la Sociedad evalúa si existen indicios de que estos activos puedan estar deteriorados. Al igual que en las inversiones inmobiliarias, la Sociedad encarga a expertos independientes que determinen el valor al cierre de cada ejercicio (Nota 4.b).

Una vez finalizada la obra el coste acumulado se traspa a gastos del ejercicio, en el caso de ventas (en los centros comerciales se refiere a la venta de espacio a una gran superficie); a existencias de edificios construidos, cuando parte se encuentre pendiente de venta; o a inversiones inmobiliarias si se ha decidido su explotación mediante arrendamiento (en el caso de los centros comerciales, se refiere a la galería y medianas superficies).

## 2. Obras en curso de promoción ajena

La Sociedad no realiza en la actualidad obras por encargo del promotor y con contrato.

### f) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad 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 de cada ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera 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.

La Sociedad no tiene partidas no monetarias de carácter significativo.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

g) Impuestos sobre beneficios

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

1. Impuesto corriente

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad 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.

2. Impuesto diferido

El gasto o el ingreso por impuesto diferido corresponde al 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 la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

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.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

h) Gastos e Ingresos por ventas y prestación de servicios

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos presentan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

La Sociedad reconocerá los ingresos por venta o prestación de servicios cuando (o a medida que) se produzca la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos, por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma; salvo evidencia en contra, será el precio acordado para los activos a transferir, deducido el importe de cualquier descuento, rebaja o similar, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Los ingresos derivados de los compromisos que se cumplan a lo largo del tiempo se reconocerán en función del grado de avance, siempre que se disponga de información fiable para dicha medición. Los ingresos derivados de la ejecución de obligaciones que se cumplen en un momento determinado se reconocen en ese momento; hasta que no se produzca esa circunstancia, los costes incurridos en la producción se contabilizarán como Existencias.

Los ingresos por arrendamientos de las inversiones inmobiliarias (principalmente centros comerciales) se reconocen en función de su devengo, tanto en la renta fija como en la variable (Nota 4.c)).

Los ingresos por prestaciones de servicios recogen las refacturaciones por gastos comunes (comunidad, servicios, etc.), los cuales se reconocen contablemente por naturaleza dentro del epígrafe Otros gastos de explotación. También se recogen los ingresos derivados de distintos conceptos (publicidad de apertura, limpieza de obra, ...) que se facturan a los arrendatarios de los locales de nuevos complejos comerciales.

En el caso de ventas de existencias, la venta se registra en el momento en que se transfieren al comprador el control, lo que ocurre, en la generalidad de los casos, en el momento de la entrega de llaves que coincide con la escrituración del inmueble a nombre del cliente.

Como se indica en la Nota 4.e.2) la Sociedad no está realizando obras por encargo.

i) Provisiones, contingencias e indemnizaciones

La provisión para responsabilidades corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones u obligaciones pendientes cuando su cuantía o momento de pago no están determinados.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

La provisión para impuestos corresponde al importe estimado de deudas tributarias cuyo pago no está aún determinado en cuanto a su importe exacto o es incierto en cuanto a la fecha en que se producirá, dependiendo del cumplimiento de determinadas condiciones.

Las dotaciones se efectúan en cuanto se tiene conocimiento de alguna de las circunstancias arriba enumeradas. Estas dotaciones se realizan con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

Las provisiones se valoran en la fecha de cierre del periodo, por la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

Por su parte se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Parte de los pasivos contingentes (como es el caso de los avales) no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la presente memoria (Nota 13).

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada 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. En las cuentas anuales del ejercicio no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

j) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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 cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

La Sociedad no dispone de elementos del inmovilizado cuyo propósito fundamental sea prevenir, reducir o reparar el daño sobre el medio ambiente. Los gastos corrientes en que se pueda incurrir por estos conceptos se llevan a resultados en el periodo en que se incurren, registrándose en los epígrafes apropiados de la cuenta de pérdidas y ganancias en función de su naturaleza.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

En el caso de que los gastos medioambientales relacionados con la reducción del impacto medioambiental de la actividad fueran suficientemente significativos, estos gastos aparecerían agrupados bajo la rúbrica “Gastos medioambientales” dentro del epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad sigue la política contable de dotar provisiones de naturaleza medioambiental por los gastos originados en el mismo periodo o en otro anterior, claramente especificados en cuanto a su naturaleza medioambiental, pero que, en la fecha de cierre del ejercicio sean probables o ciertos pero indeterminados en cuanto a su importe o a la fecha en que se producirán.

l) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

Los bienes y servicios objeto de una transacción con empresas vinculadas se registran contablemente por su valor razonable. Si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación independientemente de su estructura jurídica o documental. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas en función del bien o servicio de que se trate.

A efectos de presentación de las cuentas anuales, se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirectamente, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o se halle bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Se entenderá que una empresa es asociada cuando sin que se trate de una empresa del grupo, en el sentido señalado anteriormente, alguna o algunas de las empresas que lo forman, incluida la entidad o persona física dominante, ejerza tal influencia significativa. Se presumirá que existe influencia significativa cuando posea al menos el 20% de los derechos de voto de otra sociedad.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**5. Inmovilizado material**

El movimiento habido en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones ha sido el siguiente:

<u>COSTE BRUTO</u>	<u>Terrenos y construcciones</u>	<u>Instalaciones técnicas y otro inmov. material</u>	<u>Inmovilizado en curso</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01-01-24	5.870.038,71	15.238.298,51	1.104.926,82	22.213.264,04
Entradas	282.858,92	2.078.870,50	3.232.555,18	5.594.284,60
Trasposos de existencias	0,00	0,00	(2.169.365,33)	(2.169.365,33)
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>(23.726,69)</u>	<u>0,00</u>	<u>(23.726,69)</u>
Saldo al 31-12-24	6.152.897,63	17.293.442,32	2.168.116,67	25.614.456,62
Entradas	0,00	389.880,51	1.367.997,38	1.757.877,89
Trasposos a inv. Inmob.	0,00	0,00	0,00	0,00
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>(111.670,93)</u>	<u>0,00</u>	<u>(111.670,93)</u>
Saldo al 31-12-25	<u>6.152.897,63</u>	<u>17.571.651,90</u>	<u>3.536.114,05</u>	<u>27.260.663,58</u>
<u>AMORTIZACIONES</u>				
Saldo al 01-01-24	84.075,89	10.723.666,56	0,00	10.807.742,45
Dotaciones	91.850,18	1.239.736,20	0,00	1.331.586,38
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>(23.726,69)</u>	<u>0,00</u>	<u>(23.726,69)</u>
Saldo al 31-12-24	175.926,07	11.939.676,07	0,00	12.115.602,14
Dotaciones	94.027,51	1.485.436,63	0,00	1.579.464,14
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>(96.949,73)</u>	<u>0,00</u>	<u>(96.949,73)</u>
Saldo al 31-12-25	<u>269.953,58</u>	<u>13.328.162,97</u>	<u>0,00</u>	<u>13.598.116,55</u>
<u>VALOR NETO</u>				
Saldo al 01-01-24	<u>5.785.962,82</u>	<u>4.514.631,95</u>	<u>1.104.926,82</u>	<u>11.405.521,59</u>
Saldo al 31-12-24	<u>5.976.971,56</u>	<u>5.353.766,25</u>	<u>2.168.116,67</u>	<u>13.498.854,48</u>
Saldo al 31-12-25	<u>5.882.944,05</u>	<u>4.243.488,93</u>	<u>3.536.114,05</u>	<u>13.662.547,03</u>

Terrenos y construcciones recoge un inmueble situado en Madrid donde la sociedad tiene sus oficinas.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material se refiere, en su valor neto al cierre, principalmente al mobiliario de las zonas comunes de los parques comerciales.

Inmovilizado en curso recoge principalmente las obras de ampliación y/o acondicionamiento de locales que se están realizando en los Parques Comerciales, cuyo coste se traspasa como mayor valor de los mismos recogidos en Inversiones inmobiliarias (Nota 6), una vez se finalicen. En el ejercicio 2024 se traspasó principalmente a inversiones inmobiliarias el coste incurrido de la remodelación del Centro Comercial de La Rambla, ubicado en Cartagena (Murcia).

Durante ambos ejercicios no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro significativas para ningún inmovilizado material individual.

El importe del inmovilizado material totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2025 asciende a 6.239.991,18 euros (6.295.274,86 euros en 2024).

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes del inmovilizado material. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**6. Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias que posee la Sociedad son las siguientes:

<u>COSTE BRUTO</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01-01-24	185.727.727,00	363.300.778,64	549.028.505,64
Entradas	197.729,69	252.413,00	450.142,69
Traspaso de inmovilizado	0,00	2.169.365,33	2.169.365,33
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-24	185.925.456,69	365.722.556,97	551.648.013,66
Entradas	2.873.754,61	15.304.421,66	18.178.176,27
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>(8.336.310,28)</u>	<u>(8.336.310,28)</u>
Saldo al 31-12-25	<u>188.799.211,30</u>	<u>372.690.668,35</u>	<u>561.489.879,65</u>
<u>AMORTIZACIONES</u>			
Saldo al 01-01-24	0,00	85.393.251,22	85.393.251,22
Dotaciones	0,00	10.510.131,91	10.510.131,91
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-24	0,00	95.903.383,13	95.903.383,13
Dotaciones	0,00	10.457.753,40	10.457.753,40
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>(3.186.832,15)</u>	<u>(3.186.832,15)</u>
Saldo al 31-12-25	<u>0,00</u>	<u>103.174.304,38</u>	<u>103.174.304,38</u>
<u>DETERIORO</u>			
Saldo al 01-01-24	0,00	1.654.933,51	1.654.933,51
Reversión	0,00	(129.723,53)	(129.723,53)
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-24	0,00	1.525.209,98	1.525.209,98
Reversión	0,00	(349.242,86)	(349.242,86)
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-25	<u>0,00</u>	<u>1.175.967,12</u>	<u>1.175.967,12</u>
<u>VALOR NETO</u>			
Saldo al 01-01-24	<u>185.727.727,00</u>	<u>276.252.593,91</u>	<u>461.980.320,91</u>
Saldo al 31-12-24	<u>185.925.456,69</u>	<u>268.293.963,86</u>	<u>454.219.420,55</u>
Saldo al 31-12-25	<u>188.799.211,30</u>	<u>268.340.396,85</u>	<u>457.139.608,15</u>



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

Las inversiones inmobiliarias comprenden principalmente el valor de suelo y de edificación de once parques comerciales ubicados en Almería, Roquetas de Mar (Almería), Marbella (Málaga), Mataró (Barcelona), Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), Armilla (Granada), Las Palmas (Gran Canaria), Telde (Gran Canaria), Cartagena (Murcia), San Javier (Murcia) y Granada, este último adquirido en el ejercicio 2025. Estos parques son explotados por la Sociedad en régimen de arrendamiento y corresponden a edificación no residencial.

El valor del suelo asociado a los parques comerciales asciende a 100.759.392,44 euros en el ejercicio 2025 (97.885.637,83 euros en el ejercicio 2024).

En el ejercicio 2025 entradas recogen principalmente la adquisición de un centro comercial en Granada por 17.983.332,97 euros. Así mismo, en ambos ejercicios, se incluyen también obras de mejora en los centros comerciales antes mencionados.

En el ejercicio 2025 se ha enajenado una plataforma logística situada en Sevilla, recogiendo el beneficio en la cuenta de pérdidas y ganancias, el cual asciende a 27.350.521,87 euros.

Por otro lado, se finalizó en el ejercicio 2024 la primera fase de las obras de remodelación del Centro Comercial La Rambla, habiéndose traspasado el coste a inversiones inmobiliarias (nota 5).

La Sociedad ha procedido a revertir los deterioros reconocidos en ejercicios anteriores con el fin de ajustar el valor de los activos a los importes resultantes de las tasaciones realizadas. En el ejercicio 2025, dicha reversión ha supuesto un importe de 349.242,86 euros (129.723,53 euros en el ejercicio 2024).

Los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los parques comerciales durante el ejercicio 2025 ascienden a 158.958 miles de euros (159.237 miles de euros en 2024), incluido canon. Los gastos más significativos de explotación corresponden a la amortización; los gastos de comunidad, servicios, etc. se refacturan, tal y como se explica en la Nota 4.h). Así mismo, los correspondientes a los inmuebles ubicados en Granada, Cartagena, Marbella y Huelva los ingresos obtenidos por su arrendamiento ascienden a 1.983 miles de euros (4.031 miles de euros en 2024). Adicionalmente, por unas fincas rústicas situadas en Murcia y Granada se han obtenido rentas de 247 miles de euros (241 miles de euros en 2024).

El importe totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2025 asciende a 22.996.151,73 euros (20.708.936,06 euros al 31 de diciembre de 2024).

Como en el caso del inmovilizado material, la Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes de inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

7. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

7.1. Arrendamientos operativos: información como arrendador

Los contratos de arrendamiento operativos concedidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 2024 representan unos derechos de cobro mínimo por cuotas no cancelables cuyos importes y periodos de compromiso son como se describe a continuación:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables, de los cuales:		
- Hasta un año	165.802.961,64	149.862.394,32
- Entre uno y cinco años	<u>663.211.846,56</u>	<u>599.449.577,28</u>
	<u>829.014.808,20</u>	<u>749.311.971,60</u>

En el cuadro anterior no se han tenido en cuenta incrementos futuros por IPC o cualquier otro incremento que pudiera estar pactado contractualmente, así como tampoco cuotas contingentes en caso de existir, ni los ingresos por canon de entrada.

El importe neto de los ingresos por canon de entrada reconocidos durante 2025 asciende a 3.650.000,00 euros de mayor ingreso (13.610.599,00 euros de mayor ingreso en 2024). Tal y como se explica en la Nota 4.c, la Sociedad a partir del ejercicio 2024 considera este canon como ingreso en su totalidad en el momento que se pone a disposición del arrendatario el local.

En términos generales, los contratos de arrendamiento contemplan la recepción de un importe equivalente a dos meses de garantía en concepto de fianza, siendo el montante registrado por este concepto de 27.155.571,53 euros (24.741.063,88 euros en 2024), el cual está incluido en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo no corriente del balance (Nota 8.1.3). Generalmente, una parte de estas fianzas es depositada en las distintas Comunidades Autónomas en las que la Sociedad tiene sus centros comerciales, siendo el importe por este concepto de 25.564.320,42 euros (23.486.356,37 euros en 2024), el cual se encuentra recogido dentro del epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente del balance, tal y como se indica en la Nota 8.1.1.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**8. Instrumentos financieros**

8.1. Categorías de activos financieros y pasivos financieros

- 1) Activos financieros a largo plazo salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se corresponde íntegramente con la categoría de activos a coste amortizado:

	Préstamos, derivados y otros	
	31/12/2025	31/12/2024
Activos a coste amortizado	<u>35.226.242,24</u>	<u>32.958.274,75</u>

Préstamos, derivados y otros presentan el siguiente desglose:

	31/12/2025	31/12/2024
Créditos a empresas del grupo	660.000,00	660.000,00
Créditos a terceros	8.184.773,42	8.124.773,42
Otros activos financieros	<u>26.381.468,82</u>	<u>24.173.501,33</u>
	<u>35.226.242,24</u>	<u>32.958.274,75</u>

La Sociedad otorgó en el ejercicio 2024 un préstamo a Tolivo Corporation 2011, S.L. por 660.000 euros, tipo de interés de 3,25% y vencimiento en 2027.

Créditos a terceros recogen diversos préstamos concedidos en ejercicios anteriores, formalizados mediante contratos, tanto a personas físicas como jurídicas. Entre ellos recoge el préstamo otorgado en ejercicios anteriores a una persona física por un principal de 1.000.000 euros, tipo de interés del 6% pagadero al vencimiento; los intereses devengados no cobrados ascienden a 1.114.356,16 euros (1.054.356,16 euros en 2024).

En el ejercicio 2024 la Sociedad vendió unos inmuebles por importe de 6.000.000 de euros con un precio aplazado de 5.900.000 euros, que devengan intereses al 5% y con vencimiento en 2027 (constituida garantía hipotecaria en garantía del precio aplazado).

Además, recoge el crédito a la empresa Gestión y Desarrollo de Espacios Comerciales, S.L. (en la que la Sociedad participaba en el 99,9995% del capital social hasta su venta en 2015) por un total de 5.984.615,20 euros en ambos periodos y vencimiento en 2017, que se encuentra íntegramente deteriorado ya que, por la situación patrimonial de dicha sociedad, existen claros indicios de que no va a ser posible la recuperación del importe concedido (Nota 8.5).

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Otros activos financieros recogen, principalmente, las cantidades depositadas en relación a las fianzas recibidas por los inmuebles en arrendamiento (Nota 7.1) en la Junta de Andalucía, cuyo importe al cierre del ejercicio asciende a 18.589.100,62 euros (17.545.279,75 euros en 2024), en la Generalitat de Catalunya, cuyo importe a cierre es de 2.568.234,61 euros (2.352.807,43 euros en 2024), en el Gobierno de Canarias, cuyo importe a cierre es de 3.559.072,08 euros (3.177.951,92 euros en 2024), en la Comunidad de Madrid, cuyo importe a cierre es de 499.506,66 euros, y en la Región de Murcia, cuyo importe a cierre es de 348.406,45 euros (410.317,27 euros en 2024), en esta última Comunidad Autónoma no se depositan las fianzas de los nuevos contratos de arrendamiento desde 1 de enero de 2021, en virtud del artículo 3 del Decreto-Ley 1/2021 de 6 de mayo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. El resto de fianzas entregadas corresponden, entre otros, a suministros.

La Sociedad no ha realizado el descuento de flujos de efectivo ni de las fianzas constituidas ni de las recibidas acogiéndose al principio de importancia relativa, ya que el importe resultante no afectaría a los resultados de la misma y es escasamente significativo cuantitativamente.

2) Activos financieros a corto plazo.

	Instrumentos de patrimonio		Préstamos, derivados y otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Activos a valor razonable con cambios en pérđ. y gananc.	18.118.371,61	8.954.535,92	0,00	0,00	18.118.371,61	8.954.535,92
Activos a coste amortizado	0,00	0,00	271.766.926,33	135.313.896,39	271.766.926,33	135.313.896,39
	<u>18.118.371,61</u>	<u>8.954.535,92</u>	<u>271.766.926,33</u>	<u>135.313.896,39</u>	<u>289.885.297,94</u>	<u>144.268.432,31</u>

Instrumentos de patrimonio recogen acciones de sociedades que cotizan en bolsa, así como fondos de inversión, que la Sociedad mantiene para negociar. El importe de la variación del valor razonable del activo al 31 de diciembre de 2025 ha supuesto un aumento de 9.163.835,69 euros (aumento neto de 1.203.255,12 euros en 2024) basado en la cotización a cierre de cada ejercicio.

Las partidas recogidas dentro de la categoría de partidas a cobrar a corto plazo se desglosan a continuación:



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Clientes por ventas y prestación de servicios	11.236.514,14	10.335.251,03
Clientes empresas de grupo y asociadas	12.500.000,00	0,00
Deudores varios	74.053,69	74.053,69
Personal	131.090,71	130.990,71
Créditos a empresas del grupo	10.836.034,63	8.524.629,37
Créditos a terceros	2.090.304,57	27.334.518,87
Otros activos financieros	<u>234.898.928,59</u>	<u>88.914.452,72</u>
	<u>271.766.926,33</u>	<u>135.313.896,39</u>

Créditos a empresas del grupo recogen, por una parte, los intereses devengados no cobrados de un crédito participativo que la Sociedad concedió en ejercicios anteriores a General de Galerías Comerciales América, S.R.L., tanto en USD como en euros y que ascienden a 3.307.848,98 USD, equivalentes a 2.815.190,62 euros a tipo de cambio al 31 de diciembre de 2025 (3.183.991,71 euros a tipo de cambio al 31 de diciembre de 2024) y 2.534.078,17 euros al cierre de 2025 y 2024.

Por otra parte, recoge los intereses acumulados al cierre de ambos ejercicios de un préstamo concedido a la sociedad GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. que ascienden a 2.906.163,12 USD equivalentes a 2.473.330,31 euros a tipo de cambio de cierre (a 2.797.346,37 euros a tipo de cambio de cierre de 2024).

Además, en el ejercicio 2025 se otorga un préstamo a Desarrollos La Coronela S.L. por un importe de 2.990.000,00 euros, con vencimiento en el primer semestre de 2026 y un interés del 3,25%.

Clientes con empresas de grupo recoge en 2025 el importe pendiente de cobro por la enajenación de una plataforma logística explicada en la Nota 6.

Dentro de crédito a terceros se recogía en el ejercicio anterior el otorgado a un tercero por importe 25.000.000 euros, con garantía hipotecaria y un interés del 16%, el cual ha sido cobrado en su totalidad en mayo de 2025.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad mantiene imposiciones por un principal de 222.250.000 euros y 14.258.732,84 USD, equivalentes a 12.135.091,78 euros a tipo de cambio a cierre. En 2024 mantenía imposiciones por un principal de 75.000.000 euros y 13.763.732,84 USD, equivalentes a 13.248.371,20 euros a tipo de cambio a cierre).



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

3) Pasivos financieros a largo plazo

	Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Pasivos a coste amortizado	<u>35.000.000,00</u>	<u>35.000.000,00</u>	<u>31.430.497,84</u>	<u>28.558.192,56</u>	<u>66.430.497,84</u>	<u>63.558.192,56</u>

Deudas con entidades de crédito a largo plazo recogen el préstamo concedido en 2021 por una entidad de crédito por un nominal de 70 millones de euros, tipo de interés fijo y vencimiento del 50% en 2024 y 50% en 2027.

Derivados y otros a largo plazo se desglosan como sigue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Otros pasivos financieros	31.087.926,84	28.433.192,56
Periodificaciones a largo plazo	<u>342.571,00</u>	<u>125.000,00</u>
	<u>31.430.497,84</u>	<u>28.558.192,56</u>

Otros pasivos financieros a largo plazo recogen principalmente las fianzas recibidas de los arrendatarios por los locales comerciales que se encuentran en régimen de alquiler, tal y como se indica en la Nota 7.1.

Periodificaciones a largo plazo se refiere por una parte a los cánones de entrada cobrados y vinculados a locales pendientes de entrega al arrendatario a fecha de cierre del ejercicio y, por otra parte, en 2025, también se incluyen anticipos recibidos por los arrendatarios de los centros comerciales en proyecto.

4) Pasivos financieros a corto plazo recogen:

	Derivados y otros	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Pasivos a coste amortizado	<u>18.603.857,07</u>	<u>22.379.829,57</u>

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Derivados y otros a corto plazo se desglosan como sigue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Otras deudas	85.000,02	985.000,02
Deudas con empresas del grupo (Nota 16)	155.925,98	139.839,05
Proveedores a corto plazo	11.312.158,24	9.250.147,56
Proveedores empresas del grupo (Nota 16)	1.552.253,32	1.150.938,13
Remuneraciones pendientes de pago	348.519,51	303.654,81
Anticipos de clientes	<u>5.150.000,00</u>	<u>10.550.250,00</u>
	<u>18.603.857,07</u>	<u>22.379.829,57</u>

Otras deudas a corto plazo se correspondían principalmente en 2024 al importe adeudado por la compra de varios terrenos, en el ejercicio 2025 se ha ajustado el precio de uno de los terrenos cancelándose parte de la deuda pendiente.

Anticipos de clientes recogen principalmente opciones de compra sobre parcelas situadas en Marbella. En el caso de no ejecutarse dichas opciones se reconocerá como ingreso. En el ejercicio 2025 se ha reconocido como ingreso del ejercicio un total de 7.500.000,00 euros por este concepto.

El resto de los saldos de este epígrafe registran, principalmente, saldos de naturaleza comercial.

**8.2. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio. 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 (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

	31/12/2025	31/12/2024
	Días	
Período medio de pago a proveedores	60,30	59,04
Ratio de operaciones pagadas	55,67	52,47
Ratio de operaciones pendientes de pago	110,45	102,53
	Euros	
Total pagos realizados	33.116.348,84	28.219.031,59
Total pagos pendientes	3.057.588,07	4.264.561,45

De acuerdo con la normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022 de 28 de septiembre, adicionalmente a la información anterior, se indica la siguiente información requerida:

	2025		2024	
	Número (Unidades)	Volumen (Euros)	Número (Unidades)	Volumen (Euros)
Facturas pagadas antes del cumplimiento máximo legal de pago a proveedores	5.137	19.133.733,45	4.657	15.301.114,81
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	55%	58%	55%	54%

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Proveedores" del pasivo corriente del balance. No obstante, se han excluido los saldos con proveedores por adquisición de terrenos e inversiones inmobiliarias, por retenciones de garantía, así como los datos correspondientes a algunos saldos antiguos, ya que desvirtuarían los ratios anteriores.

### 8.3. Reclasificaciones de activos financieros

No se han realizado reclasificaciones de categorías de activos financieros en ambos ejercicios.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

8.4. Clasificación por vencimientos

1) Vencimiento de los instrumentos financieros de activo al 31 de diciembre de 2025:

	Vencimiento en años			Total
	31/12/26	31/12/27	Más de 5 años	
<b>Inversiones empresas grupo y asociadas:</b>				
Créditos a empresas	10.836.034,63	660.000,00	0,00	11.496.034,63
	10.836.034,63	660.000,00	0,00	11.496.034,63
<b>Inversiones financieras:</b>				
Créditos a terceros	2.090.304,57	8.014.356,16	170.417,26	10.275.077,99
Otros activos financieros	234.898.928,59	0,00	26.381.468,82	261.280.397,41
	236.989.233,16	8.014.356,16	26.551.886,08	271.555.475,40
Anticipos a proveedores	334.898,88	0,00	0,00	334.898,88
<b>Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>				
Clientes por ventas y prestac. servicios	11.236.514,14	0,00	0,00	11.236.514,14
Clientes empresas de grupo y asociadas	12.500.000,00	0,00	0,00	12.500.000,00
Deudores varios	74.053,69	0,00	0,00	74.053,69
Personal	131.090,71	0,00	0,00	131.090,71
	23.941.658,54	0,00	0,00	23.941.658,54
<b>Saldo total</b>	<b>272.101.825,21</b>	<b>8.674.356,16</b>	<b>26.551.886,08</b>	<b>307.328.067,45</b>

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

2) Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31 de diciembre de 2025:

	Vencimiento en años			Total
	31/12/26	31/12/27	Más de 5 años	
Deudas:				
Deudas con entidades de crédito	0,00	35.000.000,00	0,00	35.000.000,00
Otros pasivos financieros	85.000,02	0,00	31.087.926,84	31.172.926,86
	85.000,02	35.000.000,00	31.087.926,84	66.172.926,86
Deudas con empresas del grupo y asociadas	155.925,98	0,00	0,00	155.925,98
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:				
Proveedores	11.312.158,24	0,00	0,00	11.312.158,24
Proveedores empresas del grupo	1.552.253,32	0,00	0,00	1.552.253,32
Personal	348.519,51	0,00	0,00	348.519,51
Anticipos de clientes	5.150.000,00	75.000,00	267.571,00	5.492.571,00
	18.362.931,07	75.000,00	267.571,00	18.705.502,07
Saldo total	18.603.857,07	35.075.000,00	31.355.497,84	85.034.354,91

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

8.5. Correcciones del deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

Su movimiento es el siguiente:

	Créditos, derivados y otros	
	Largo plazo	Corto plazo
Saldo créditos deteriorados al 01-01-24	6.240.546,87	26.428.547,80
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	2.518.047,60
(-) Reversión del deterioro	0,00	(731.231,06)
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00
Saldo créditos deteriorados al 31-12-24	6.240.546,87	28.215.364,34
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	1.739.721,80
(-) Reversión del deterioro	0,00	(116.777,16)
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00
Saldo créditos deteriorados al 31-12-25	6.240.546,87	29.838.308,98

Pérdidas por deterioro a largo plazo recogen principalmente el crédito concedido a la sociedad Gestión y Desarrollo de Espacios Comerciales, S.L., tal y como se explica en la Nota 8.1.1), datando su antigüedad de más de 5 años.

8.6. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de las participaciones a largo plazo en empresas del grupo al cierre del ejercicio es el siguiente:

Empresa del grupo	% de particip.	Valor de inversión	Valor teórico contable
Todina Investments, S.L.U.	100%	57.770.809,73	59.207.470,88

Con fecha 7 de agosto de 2025 la Sociedad ha adquirido el 100% del capital de Todina Investments, S.L.U. por un importe final de 57.770.809,73 euros.

Asimismo, la sociedad adquirida es titular de un terreno con un proyecto urbanístico para la construcción de un centro comercial en Valencia, cuyo valor de tasación es superior al importe abonado en la adquisición de la sociedad.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Todina Investments, S.L.U. tiene su domicilio social en territorio español y su actividad se encuentra relacionada con la actividad principal de la Sociedad. Esta sociedad no cotiza en ninguna Bolsa de valores y al 31 de diciembre de 2025 muestra la siguiente situación patrimonial obtenida de sus cuentas anuales no auditadas (pendientes de aprobación por su socio único), no esperándose que exista diferencia significativa entre las cuentas provisionales y las que definitivamente se aprueben:

<u>Empresa del grupo</u>	<u>Capital</u>	<u>Reservas y otras partidas</u>	<u>Resultado ejercicio</u>
Todina Investments, S.L.U.	3.000,00	59.786.779,39	(582.308,51)

En el ejercicio 2025 la Sociedad no ha percibido dividendo de su empresa del grupo.

8.7. Información sobre la naturaleza y el nivel del riesgo procedente de instrumentos financieros

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento de Administración de la Sociedad, que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración. El Consejo proporciona políticas para la gestión del riesgo global, así como para áreas concretas como riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, empleo de derivados y no derivados e inversión del exceso de liquidez.

a) Riesgo de mercado

• *Riesgo de tipo de cambio*

La Sociedad tiene inversiones en el extranjero, las cuales realiza mayoritariamente en dólares estadounidenses (USD). En consecuencia, está sujeta a riesgo por tipo de cambio debido a las posibles fluctuaciones de la moneda.

• *Riesgo de precio*

Dada la actual coyuntura de la economía en general y del sector inmobiliario en particular, las sociedades que operan en este sector están expuestas a la posible depreciación de algunos de sus activos inmobiliarios.

El riesgo de precio de dichos activos, si bien pueden haber perdido por el camino parte de sus plusvalías potenciales, mantienen en general valores capaces de generar beneficios.

• *Riesgo de tipo de interés*

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. La principal deuda financiera de la Sociedad es a tipo fijo.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes, incluyendo cuentas a cobrar pendientes y transacciones comprometidas. Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería en entidades financieras de elevado nivel crediticio. El control de crédito evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores.

Los contratos de arrendamiento son, con carácter general, pagaderos anticipadamente, rebajando el riesgo de crédito. La Sociedad analiza detalladamente las operaciones con determinados clientes antes de efectuarlas, así como hace un seguimiento individualizado de aquellos saldos a cuyo vencimiento no se produzca el cobro, en el caso de cumplir los requisitos marcados por la dirección, generalmente reclamo judicial de los impagos, se procede al deterioro de los créditos.

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas, y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado. Dado el carácter dinámico de los negocios subyacentes, el Departamento de Tesorería de la Sociedad tiene como objetivo mantener la flexibilidad para liquidar posiciones de mercado.

El Departamento de Administración realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad –que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo– en función de los flujos de efectivo esperados.

La Sociedad dispone de liquidez suficiente.

8.8. Fondos propios

a) Capital suscrito

Al cierre de ambos ejercicios el capital social está compuesto por 26 millones de acciones nominativas de 2 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al cierre de ambos ejercicios ninguna empresa participa en el capital de la Sociedad.

Al cierre del ejercicio la Sociedad mantiene una cartera de 2.318 acciones propias valoradas en 328.197 euros (2.362 acciones valoradas en 334.600 euros en 2024).



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

b) Reserva legal

La reserva legal se dota de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que se destinará a esta reserva legal, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que ésta alcance el 20% del capital social.

La reserva legal no puede ser distribuida, y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de no existir otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros hasta alcanzar el citado 20% de la cifra capital. Al cierre del ejercicio la reserva legal ha alcanzado dicho límite.

c) Reserva voluntaria

La reserva voluntaria está constituida por los beneficios líquidos de ejercicios anteriores que no fueron objeto de distribución, ni de asignación a reservas de carácter obligatorio. Esta reserva es de libre disposición.

d) Reserva por capital amortizado

De conformidad con el artículo 335.c) de la Ley de Sociedades de Capital, en 2011 se constituyó una reserva por el valor nominal de las acciones amortizadas, es decir de 305.314,15 euros, con cargo a reservas voluntarias. Esta reserva sólo será disponible con los mismos requisitos exigidos para la reducción de capital.

e) Reserva de capitalización

La Reserva de capitalización se constituye de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades, que establece que las sociedades tendrán derecho a una reducción en la base imponible entre el 20% y el 30% del importe del incremento de sus fondos propios en el ejercicio 2025 (15% en el ejercicio 2024), siempre y cuando ese incremento se mantenga durante un plazo de 3 años, desde el cierre del periodo impositivo al que corresponda esta reducción, salvo por la existencia de pérdidas contables, y que se dote una reserva por el importe de la reducción que deberá figurar en el balance con absoluta separación y título apropiado y será indisponible durante el plazo indicado anteriormente.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

9. Existencias

El desglose del movimiento de existencias es el siguiente:

C O S T E	Edificios adquiridos	Terrenos y solares	Obra en curso ciclo corto	Obra en curso ciclo largo	Anticipos	Total
Saldo al 01-01-24	5.386.603,60	201.042.592,31	860.259,72	34.421.588,83	1.150.000,00	242.861.044,46
Entradas	0,00	27.509.702,26	0,00	2.684.893,26	0,00	30.194.595,52
Trasposos	0,00	1.100.000,00	26.156.878,55	(26.156.878,55)	(1.100.000,00)	0,00
Salidas	0,00	(770.805,90)	0,00	0,00	0,00	(770.805,90)
Saldo al 31-12-24	5.386.603,60	228.881.488,67	27.017.138,27	10.949.603,54	50.000,00	272.284.834,08
Entradas	0,00	6.829.080,75	1.771.189,15	405.241,92	284.898,88	9.290.410,70
Salidas	0,00	(4.133.017,27)	0,00	0,00	0,00	(4.133.017,27)
Saldo al 31-12-25	5.386.603,60	231.577.552,15	28.788.327,42	11.354.845,46	334.898,88	277.442.227,51
<u>DETERIOROS</u>						
Saldo al 01-01-24	0,00	10.931.255,98	0,00	0,00	0,00	10.931.255,98
Dotaciones	0,00	1.202.571,10	0,00	0,00	0,00	1.202.571,10
Reversión / Salida	0,00	(443.280,76)	0,00	0,00	0,00	(443.280,76)
Saldo al 31-12-24	0,00	11.690.546,32	0,00	0,00	0,00	11.690.546,32
Dotaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reversión	0,00	(247.231,40)	0,00	0,00	0,00	(247.231,40)
Saldo al 31-12-25	0,00	11.443.314,92	0,00	0,00	0,00	11.443.314,92
<u>VALOR NETO</u>						
Saldo al 01-01-24	5.386.603,60	190.111.336,33	860.259,72	34.421.588,83	1.150.000,00	231.929.788,48
Saldo al 31-12-24	5.386.603,60	217.190.942,35	27.017.138,27	10.949.603,54	50.000,00	260.594.287,76
Saldo al 31-12-25	5.386.603,60	220.134.237,23	28.788.327,42	11.354.845,46	334.898,88	265.998.912,59

Durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha adquirido principalmente terrenos en la Comunidad de Madrid, en Marbella (Andalucía) y en San Javier (Murcia). Durante el ejercicio 2024 la Sociedad adquirió terrenos en Marbella y Armilla (Andalucía) y Cartagena (Murcia).



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha enajenado un terreno situado en Marbella recogiendo la plusvalía en pérdidas y ganancias.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad, enajenó unos terrenos ubicados en Marbella a una entidad vinculada y otros, situados también en Marbella a una empresa externa.

También se formalizó la compra de unos terrenos en Marbella traspasando los anticipos correspondientes.

Obra en curso de ciclo largo recoge en ambos ejercicios principalmente los terrenos más el coste incurrido en la tercera ampliación que se estaba realizando en el Parque Comercial "La Cañada" (Marbella).

Obra en curso de ciclo corto incluyen el valor de los terrenos y otros costes asociados de la promoción de locales y viviendas que se está realizando en Avenida Ricardo Soriano (Marbella), la cual se espera finalizar en 2026.

Los importes deteriorados/revertidos en ambos ejercicios de Edificios adquiridos y de Terrenos y solares se encuentran recogidos en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe "Aprovisionamientos". En el caso de la obra en curso, estos deterioros/reversiones se recogen como variación de promociones en curso dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A continuación, detallamos el movimiento de los deterioros en ambos ejercicios:

Descripción activo	Valor coste	Deterioro			Valor neto
		01/01/2025	Dotación / (Reversión) (Salida)	31/12/2025	
Yecla (Murcia)	2.879.382,41	2.732.141,39	(11.816,48)	2.720.324,91	159.057,50
Martos (Jaén)	4.062.381,12	3.315.333,67	(33.670,72)	3.281.662,95	780.718,17
Marbella (Málaga)	1.556.094,29	1.038.384,76	(9.282,19)	1.029.102,57	526.991,72
Coín (Málaga)	106.694,60	19.896,45	(6.193,59)	13.702,86	92.991,74
Roquetas de Mar (Almería)	238.149,85	160.378,67	(1.624,04)	158.754,63	79.395,22
Armilla (Granada)	2.327.394,30	1.280.088,66	(8.718,52)	1.271.370,14	1.056.024,16
San Pedro de Alcántara	28.482.688,47	3.144.322,72	(175.925,86)	2.968.396,86	25.514.291,61
<b>Terrenos y solares</b>	<b>39.652.785,04</b>	<b>11.690.546,32</b>	<b>(247.231,40)</b>	<b>11.443.314,92</b>	<b>28.209.470,12</b>



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Descripción activo	Valor coste	Deterioro		Valor neto
		01/01/2024	31/12/2024	
		Dotación / (Reversión) (Salida)		
Yecla (Murcia)	2.879.382,41	2.732.882,41	(741,02)	147.241,02
Martos (Jaén)	4.062.381,12	3.327.381,12	(12.047,45)	747.047,45
Marbella (Málaga)	1.556.094,29	0,00	1.038.384,76	517.709,53
Coin (Málaga)	106.694,60	22.194,60	(2.298,15)	86.798,15
Roquetas de Mar (Almería)	238.149,85	163.068,40	(2.689,73)	77.771,18
Armilla (Granada)	2.327.394,30	1.117.717,89	162.370,77	1.047.305,64
San Pedro de Alcántara	28.482.688,47	3.568.011,56	(423.688,84)	25.338.365,75
Terrenos y solares	39.652.785,04	10.931.255,98	759.290,34	27.962.238,72

Finalmente, no existen hipotecas u otro tipo de cargas que graven las existencias de la Sociedad.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**10. Moneda extranjera**

Al cierre del ejercicio las partidas más significativas en moneda extranjera se deben a los intereses devengados no cobrados por créditos que se han cancelado en el ejercicio, recogidos en el activo corriente dentro de Créditos a corto plazo por un importe 6.214.012,10 USD en ambos ejercicios (5.288.520,93 euros y 5.981.338,08 euros a tipo de cambio de cierre de 2025 y 2024, respectivamente).

Adicionalmente, al cierre de ambos ejercicios existen imposiciones a plazo fijo por 14.259 miles de USD equivalentes a 12.135 miles de euros a tipo de cambio de cierre (13.763 miles de USD equivalentes a 13.248 miles de euros a tipo de cambio de cierre de 2024).

Al cierre del ejercicio se han reconocido diferencias netas de cambio negativas por operaciones no realizadas debidas a estos conceptos por importe de 2.224.924,82 euros (diferencias netas positivas por 1.121.248,19 euros en 2024).

**11. Situación fiscal**

11.1. Impuesto sobre beneficios

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

<u>Ejercicio 2025</u>	<u>Cuenta Pérdidas y Ganancias</u>		<u>Total</u>
Saldo de ingresos y gastos del periodo			170.389.073,02
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Neto</u>
Impuesto sobre Sociedades			34.804.058,54
Diferencias permanentes	680.330,09	19.000.000,00	(18.319.669,91)
Diferencias temporarias: con origen en ejercicios anteriores	712.025,50	0,00	<u>712.025,50</u>
Base imponible previa a reserva de capitalización			187.585.487,15
Reserva de capitalización aplicada			(29.562.921,49)
Base imponible (resultado fiscal)			<u>158.022.565,66</u>
Cuota íntegra			39.505.641,43
Deducciones			<u>(268.880,00)</u>
Cuota líquida			39.236.761,43
Retenciones y pagos a cuenta			<u>(38.252.162,53)</u>
Impuesto sobre Sociedades a pagar			<u><u>984.598,89</u></u>

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Ejercicio 2024	Cuenta Pérdidas y Ganancias		Total
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del periodo			126.948.189,25
Impuesto sobre Sociedades			42.336.041,60
Diferencias permanentes	185.802,71	0,00	185.802,71
Diferencias temporarias: con origen en ejercicios anteriores	712.025,50	177.000,38	535.025,12
Base imponible (resultado fiscal)			170.005.058,68
Cuota íntegra			42.501.264,67
Deducciones			(33.840,02)
Cuota líquida			42.467.424,65
Retenciones y pagos a cuenta			(32.643.776,26)
Impuesto sobre Sociedades a pagar			9.823.648,39

El desglose del gasto/ingreso por impuestos sobre beneficios al cierre del ejercicio es el siguiente:

Ejercicio 2025	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. Total (1 + 2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
<b>Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:</b>						
- A operaciones continuadas	34.804.058,54	0,00	0,00	0,00	178.006,38	34.982.064,92



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Ejercicio 2024	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. Total (1 + 2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:						
- A operaciones continuadas	42.336.041,60	(46.623,33)	0,00	0,00	178.006,38	42.467.424,65

11.2. Activos y pasivos por impuesto corriente

Según la legislación fiscal vigente las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. No obstante, la Dirección de la Sociedad estima que, en caso de inspección, no se producirán pasivos significativos.

La Sociedad tiene abierto a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

La Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades contempla la posibilidad de aplicarse una reducción en la base imponible del 23% del incremento de los fondos propios respecto al ejercicio anterior con el límite del 20% de la base imponible previa a la reducción, siempre que el importe del incremento de los fondos propios se mantenga durante tres años desde el cierre del periodo impositivo al que corresponda la reducción (salvo por la existencia de pérdidas contables) y se dote una reserva de capitalización por el importe de la reducción y se produzca un aumento en personal del 2%. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha incluido una diferencia por reserva de capitalización del ejercicio 2025 de 29.198.083,53 euros en el cálculo del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio, además ha podido aplicar 364.837,96 euros correspondientes a la declaración presentada en el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2024.

En la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de las Cuentas Anuales de 2024, se aprobó la reserva de capitalización perteneciente al Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2024, que se ha liquidado en julio de 2025. Esto ha generado un menor gasto de Impuesto sobre Sociedades de 4.254.696,50 euros. En esta liquidación se generó una base imponible pendiente de aplicar en ejercicios futuros de 364.837,96 euros que ha sido aplicada en este ejercicio tal y como se comenta en el párrafo anterior.

Como consecuencia de una revisión interna de la información incluida en las memorias de los ejercicios 2022 y 2023, la Sociedad ha considerado conveniente reclasificar determinados importes inicialmente destinados a reserva voluntaria como reserva de capitalización, al verificarse que dichas dotaciones cumplieran los requisitos del incentivo fiscal previsto en el artículo 25 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. La Sociedad ha incluido en la distribución de resultados del ejercicio 2025 (ver Nota 3) dicha reclasificación para que sea aprobada por la Junta de Accionistas.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

Esta reclasificación tiene naturaleza meramente aclaratoria y no constituye una reformulación de las cuentas anuales, por lo que no altera los resultados, la base de distribución de beneficios de ejercicios anteriores ni el importe total del patrimonio neto, limitándose a reflejar de forma más transparente la composición de los fondos propios conforme a su finalidad económica de refuerzo de la solvencia de la entidad.

Adicionalmente, la Sociedad iniciará el procedimiento de rectificación de las autoliquidaciones del Impuesto sobre Sociedades correspondientes a los ejercicios 2022 y 2023, acreditando el cumplimiento de los requisitos sustantivos del citado incentivo, con la finalidad de aplicar la reducción prevista y, en su caso, obtener la devolución que proceda por los importes ingresados en exceso al no haberse practicado en su día la minoración de la base imponible equivalente al 10% del incremento de los fondos propios.

Los importes afectados por la reclasificación contable son, para el ejercicio 2022, 2.066.589,88 euros, y para el ejercicio 2023, 9.190.042,26 euros. Estos importes, destinados a reservas en estos ejercicios son los que permiten aplicar el incentivo de la reserva de capitalización citado.

Así mismo, en el ejercicio 2025, la Sociedad se ha acogido a los incentivos fiscales previstos en el Régimen Económico y Fiscal de Canarias, regulados en la Ley 19/1994, de 6 de julio, en particular a la Reserva para Inversiones en Canarias (RIC). La Sociedad propondrá dotar una Reserva para Inversiones en Canarias por importe de 19.000.000,00 euros (ver Nota 3), correspondiente a beneficios obtenidos en el ejercicio 2025 en Canarias, con el fin de reducir la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, de acuerdo con la normativa citada. El importe dotado se registrará con cargo al resultado del ejercicio y figurará en el epígrafe de Reservas del patrimonio neto, teniendo carácter de reserva indisponible hasta el cumplimiento de los requisitos legales de materialización y mantenimiento. La Sociedad deberá materializar dicha reserva en el plazo y en los activos previstos en la normativa aplicable. A la fecha de cierre del ejercicio:

- La inversión correspondiente a la RIC se encuentra pendiente de materialización.
- El plazo máximo para su materialización finalizará en el ejercicio 2029.
- La aplicación de este incentivo fiscal ha supuesto una disminución de la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio por importe de 19.000.000,00 euros, sin que ello implique el reconocimiento de diferencias temporarias contables, al tratarse de un incentivo fiscal ligado a la distribución del resultado.

No hay bases imponibles negativas o deducciones pendientes de aplicación en ambos ejercicios.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

11.3. Activos y pasivos por impuesto diferido

Con efectos desde el 1 de enero de 2013 se introdujo a efectos del Impuesto sobre Sociedades, a través de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la limitación en un 30 por ciento la deducibilidad fiscal de las amortizaciones durante los períodos 2013 y 2014. La amortización contable que no resulte fiscalmente deducible en virtud de la citada limitación del 30 por ciento se deduce de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del primer período impositivo que se inicie dentro del año 2015. Por este motivo se generaron en 2014 y en 2013 activos por impuesto diferido, que comenzaron a revertir en el ejercicio 2015 de forma lineal. El importe revertido en el ejercicio 2024 se estimó en 46.623,33 euros, quedando revertido completamente en dicho ejercicio.

Como consecuencia de la fusión explicada en la Nota 1, se incorpora un pasivo por impuesto diferido de 6.094.138,94 euros correspondiente al efecto impositivo de la plusvalía generada tras recoger un inmueble a valor razonable, que revierte en función de la vida útil pendiente del inmueble (178.006,38 euros en el ejercicio).

11.4. Otros tributos

El detalle de los epígrafes de “Otros créditos con las Administraciones Públicas” y “Otras deudas con las Administraciones Públicas” es el siguiente:

	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
H.P., acreedor por IVA	---	---	3.682.774,00	929.025,65
IGIC acreedor	---	---	160.410,19	143.166,08
H.P., acreedor por retenciones	---	---	128.493,01	123.578,49
H.P., otros conceptos	135,00	---	---	---
Generalitat de Catalunya, por fianzas	---	15.993,05	87.003,49	---
Junta de Andalucía, por fianzas	---	---	608.953,49	598.397,05
Instituto Canario Vivienda, por fianzas	---	---	381.120,16	190.876,39
Región de Murcia, por fianzas	83.740,91	21.830,09	---	---
Org.Seguridad Social, acreedores	---	---	145.393,32	138.364,10
	<u>83.875,91</u>	<u>37.823,14</u>	<u>5.194.147,66</u>	<u>2.123.407,76</u>

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**12. Ingresos y gastos**

a) Importe neto de la cifra de negocios

El desglose del importe de la cifra de negocios por actividades es como sigue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Venta de solares	20.000.000,00	17.000.000,00
Otros ingresos	232.802,52	333.023,57
Ingresos por arrendamientos	161.215.759,34	163.510.737,84
Prestación de servicios	<u>28.393.471,91</u>	<u>28.167.387,54</u>
	<u>209.842.033,77</u>	<u>209.011.148,95</u>

Prestaciones de servicios recogen, principalmente, la refacturación de gastos comunes.

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad se distribuye geográficamente como sigue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Andalucía	147.267.038,03	149.475.272,87
Cataluña	24.473.662,92	24.084.061,44
Murcia	8.949.792,27	8.355.406,78
Canarias	<u>29.151.540,55</u>	<u>27.096.407,86</u>
	<u>209.842.033,77</u>	<u>209.011.148,95</u>

b) Aprovisionamientos

Dentro de este epígrafe se recogen los deterioros y reversiones por las valoraciones de los terrenos, solares y edificios adquiridos, así como el coste de las certificaciones de obra (Nota 9).

Adicionalmente, tanto en 2025 como en 2024, recoge el coste de la venta de los solares en la Nota 9.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

c) Cargas sociales

La práctica totalidad de este epígrafe se refiere a la Seguridad Social a cargo de la empresa.

d) Otros resultados

En ambos ejercicios se incluyen regularizaciones de saldos, así como costas incurridas en los distintos procesos en los que está inmersa la Sociedad y multas, así como donaciones.

**13. Provisiones y contingencias**

El movimiento de los conceptos incluidos en este epígrafe durante los ejercicios ha sido como sigue:

	<u>Otras provisiones</u>
Saldo al 01-01-24	4.500.000,00
Dotaciones	0,00
Aplicaciones	0,00
Reversiones	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-24	<u>4.500.000,00</u>
Dotaciones	0,00
Aplicaciones	0,00
Reversiones	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-25	<u><u>4.500.000,00</u></u>

En el epígrafe “Otras provisiones” se recogen aquellas provisiones para cobertura de riesgos surgidos de hechos pasados, que la Dirección de la Sociedad ha determinado, siguiendo la política contable explicada en la Nota 4.i).

Las principales provisiones que la Sociedad tiene registradas al cierre de ambos ejercicios en este epígrafe son las siguientes:



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

Recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía interpuesto por la Junta de Andalucía contra la resolución de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Marbella correspondiente a la segunda fase de la ampliación del Parque Comercial de la Cañada, estando desde el ejercicio 2010 pendiente de ejecución de sentencia. Finalmente, con fecha 13 de mayo de 2019, se notificó a la Sociedad auto judicial de fecha 12 de marzo de 2018 por el que se delimitaba el alcance de la ejecución de la sentencia, reduciendo significativamente el alcance de esta, motivo por el cual redujo la provisión inicialmente estimada por 74 millones de euros. Por tanto, y en base a su mejor estimación, al cierre de ambos ejercicios están provisionados 4,5 millones de euros.

La Sociedad tiene otorgados diversos avales a favor de varias Administraciones Públicas en concepto de garantía de los compromisos asumidos por un monto que asciende a 6.758.241,93 euros en ambos ejercicios.

El resto de los avales comprometidos son debido a compromisos por pagos pendientes a proveedores y otras garantías a terceros por un importe de 3.405.504,90 en ambos ejercicios.

**14. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

Se considera actividad medioambiental cualquier operación cuyo propósito principal sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 la Sociedad no ha realizado inversiones significativas en materia medioambiental. La Sociedad no ha incurrido durante ambos periodos en gastos directamente relacionados con la protección y mejora del medio ambiente.

Asimismo, la Sociedad no tiene asignados derechos de emisión de gases de efecto invernadero que pudieran ser derivados de su actividad, por lo que no se ha establecido ninguna provisión por este concepto.

**15. Hechos posteriores al cierre**

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre significativos que afecten a la formulación de las presentes cuentas anuales.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**16. Operaciones con partes vinculadas**

Las partes vinculadas con la Sociedad con las que han existido operaciones y/o saldos durante los ejercicios 2025 y 2024 son las siguientes:

Tipo de vinculación	Persona/Empresa Vinculada
Empresas del grupo	(4) Todina Investments S.L.U.
Otras empresas del grupo	(2) General de Galerías Comerciales América, S.R.L. (2) GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. (2) Guavaberry Golf Club, S.A. (1) Emasa, Empresa Constructora, S.A. (1) Desarrollos La Coronela, S.L.U. (1) Cartagena Parque, S.A. (1) Tolivo Corporation 2011, S.L.
Personal Clave de la dirección de la empresa o de la dominante	(3) D. Tomás Olivo López (3) Dña. María Dolores Olivo Sánchez (3) Dña. Eva María Olivo Sánchez (3) Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez (3) D. José Miguel Cabezas Argueda (3) D. Roberto Carlos Aguilar García
Otras partes vinculadas	D. Fulgencio Tomás Olivo Sánchez D. Ginés Ros Olivo Importaciones Xibanya, S.A.

(1) La consideración de estas empresas como Otras empresas del grupo es consecuencia de que D. Tomás Olivo López es su accionista mayoritario.

(2) Indirecta a través de Desarrollos La Coronela, S.L.U., controlada por D. Tomás Olivo

(3) Administradores

(4) Directamente a través de General de Galerías Comerciales



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

Las operaciones realizadas durante ambos periodos con las partes vinculadas arriba indicadas, así como los saldos al cierre con las mismas, son los que se muestran a continuación:

<b>Ejercicio 2025</b>	Otras empresas	Personal clave	Otras partes
Operaciones con partes vinculadas	del grupo	de dirección	vinculadas
Ventas de activos no corrientes, de los cuales	32.500.000,00	0,00	0,00
Beneficio/(pérdida)	27.350.521,87	0,00	0,00
Servicios prestados	0,00	0,00	428.346,64
Compras de activos corrientes	900.295,55	0,00	0,00
Servicios recibidos	599.719,31	0,00	0,00
Ingresos por intereses devengados no cobrados	27.042,18	0,00	0,00
Remuneraciones e indemnizaciones	0,00	210.000,00	85.393,41

<b>Ejercicio 2024</b>	Otras empresas	Personal clave	Otras partes
Operaciones con partes vinculadas	del grupo	de dirección	vinculadas
Ventas de activos corrientes, de los cuales	11.000.000,00	0,00	0,00
Beneficio/(pérdida)	10.639.392,74	0,00	0,00
Servicios prestados	0,00	0,00	478.680,53
Compras de activos corrientes	10.316.445,56	0,00	0,00
Compras de activos no corrientes	1.476.801,30	0,00	0,00
Servicios recibidos	530.447,28	0,00	0,00
Ingresos por intereses devengados no cobrados	11.264,25	0,00	0,00
Remuneraciones e indemnizaciones	0,00	199.500,00	82.717,56

<b>Ejercicio 2025</b>	Otras empresas	Otras partes
Saldos pendientes con partes vinculadas	del grupo	vinculadas
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Instrumentos de patrimonio:	57.770.809,73	0,00
Inversiones financieras a largo plazo:	660.000,00	10.366,64
Créditos	660.000,00	10.366,64
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	12.500.000,00	708.470,23
Clientes	12.500.000,00	708.470,23
Inversiones financieras a corto plazo:	10.836.034,63	0,00
Créditos	10.836.034,63	0,00
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Deudas a corto plazo	155.925,98	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	1.552.253,32	0,00
Proveedores a corto plazo	1.552.253,32	0,00



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

<b>Ejercicio 2024</b>	Otras empresas	Otras partes
<u>Saldos pendientes con partes vinculadas</u>	<u>del grupo</u>	<u>vinculadas</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inversiones financieras a largo plazo:	660.000,00	10.366,64
Créditos	660.000,00	10.366,64
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	0,00	590.582,39
Clientes	0,00	590.582,39
Inversiones financieras a corto plazo:	8.524.629,37	0,00
Créditos	8.524.629,37	0,00
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Deudas a corto plazo	139.839,05	0,00
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:	1.150.938,13	0,00
Proveedores a corto plazo	1.150.938,13	0,00

Los miembros del Consejo de Administración han recibido, además de sueldos como empleados indicados en los cuadros anteriores, como retribución del cargo de administrador la cantidad de 623.175,00 euros (589.554,04 euros en 2024), sin que hayan recibido ningún otro tipo de retribución o dietas adicionales.

No existen obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida con los Administradores antiguos o actuales.

No existe personal de alta dirección en la Sociedad distinto de sus Administradores.

Durante este periodo, los Administradores no han realizado por cuenta propia o ajena actividades análogas o complementarias a las que constituyen el objeto social de la Sociedad; igualmente no han realizado con la Sociedad (ni con sociedades del grupo si procede) operaciones que no correspondan al tráfico ordinario o que no se realicen en condiciones normales de mercado. Por otra parte, ningún Administrador ha notificado al Consejo de Administración la existencia de conflictos de interés, por lo que el Consejo de Administración entiende que se ha cumplido el deber de evitar situación de conflicto de interés establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

## **17. Otra información**

### **17.1. Valoración de activos inmobiliarios**

A 31 de diciembre de 2025 la valoración de los activos inmobiliarios recogidos dentro de los epígrafes de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias, realizada por expertos independientes de acuerdo con lo descrito en la norma de valoración 4.b), asciende a 3.910.983.996,71 euros (3.428.273.552,28 euros en 2024).



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

17.2. Empleados

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

<u>Categoría</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Director de desarrollo	1	1
Ingenieros técnicos	7	7
Técnicos organización	4	4
Delineantes	1	2
Letrado	5	5
Jefe mantenimiento	7	7
Licenciados	8	8
Administrativos y auxiliares	23	21
Personal de obra y mantenimiento	75	72
Limpiadores	18	19
	<u>149</u>	<u>146</u>

Durante el ejercicio han sido contratados una media de 2 empleados con un grado de minusvalía superior al 33% (1 empleado en el ejercicio 2024).

Por otra parte, la distribución por categorías y sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

<u>Categoría</u>	<u>31/12/2025</u>			<u>31/12/2024</u>		
	<u>Mujeres</u>	<u>Hombres</u>	<u>Total</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Hombres</u>	<u>Total</u>
Director de desarrollo	0	1	1	0	1	1
Ingenieros técnicos	2	6	8	2	6	8
Técnicos organización	3	1	4	3	2	5
Delineantes	1	0	1	1	0	1
Letrado	3	2	5	3	2	5
Jefe mantenimiento	0	8	8	0	8	8
Licenciados	2	4	6	2	4	6
Administrativos y auxiliares	27	6	33	25	5	30
Personal obra y mantenimiento	0	71	71	0	70	70
Limpiadores	1	15	16	2	15	17
	<u>39</u>	<u>114</u>	<u>153</u>	<u>38</u>	<u>113</u>	<u>151</u>



General de  
Galerías Comerciales S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

17.3. Honorarios de auditoría

El importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de cuentas para los ejercicios 2025 y 2024 se muestra en el siguiente cuadro, no habiéndose percibido por parte de los auditores, ni por sociedades vinculadas a los mismos, cantidad adicional alguna por otros servicios:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Auditoría de cuentas anuales	38.300,00	37.180,00
Auditoría de cuentas anuales consolidadas	6.500,00	0,00
Otros servicios relacionados con la auditoría	<u>16.200,00</u>	<u>13.700,00</u>
	<u>61.000,00</u>	<u>50.880,00</u>



General de  
Galerías Comerciales S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

**1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad**

**GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A.** inició su actividad en el año 1995.

El Parque Comercial La Cañada es el primer gran complejo comercial y de ocio promovido, comercializado y gestionado por la Sociedad. Está situado en Marbella (Málaga y abrió sus puertas al público en mayo de 1997, contando con hipermercado (Alcampo), medianas superficies (Leroy Merlin, Norauto, Media Markt y Sprinter) y con una galería comercial que consta de más de 230 locales (moda, complementos, calzado, decoración, complementos del hogar, restauración, ocio, multicine, etc.).

En 1998 abrió al público el segundo complejo comercial de esta mercantil, el Centro Comercial Mediterráneo, sito en la Avenida del Mediterráneo de Almería, contando con hipermercado (Alcampo) y una galería comercial y de ocio.

El Centro Comercial Mataró Parc, sito en la población de Mataró (Barcelona), se ha convertido en el centro de compras y ocio de la comarca del Maresme. Cuenta con un hipermercado (Alcampo), medias superficies (Media Markt) y una galería comercial y de ocio.

El Parque Comercial Gran Plaza de Roquetas de Mar (Almería) cuenta con un hipermercado Carrefour (antes Eroski), medianas superficies (Leroy Merlin, Media Markt, Sprinter y Toys "R" Us) y una galería comercial y de ocio.

En el ejercicio 2008 se inauguró el cuarto complejo comercial en Andalucía, el Parque Comercial Las Dunas, sito en Sanlúcar de Barrameda, contando con hipermercado (Alcampo), y una galería comercial y de ocio.

El día 12 de noviembre de 2015, abrió al público Leroy Merlin en el Parque Comercial Nevada Shopping y con fecha 22 de noviembre de 2016 se inauguró el resto del Parque Comercial Nevada Shopping de Armilla (Granada), sito en la Avenida de las Palmeras nº 75, contando con más de 335 locales y 6.500 plazas de aparcamiento.

La Sociedad ha adquirido en los ejercicios 2017 y 2018 dos edificios singulares en la calle Reyes Católicos de la ciudad de Granada, así como un local en la principal calle peatonal de Cartagena, destinándose al arrendamiento.

El 30 de noviembre de 2018 la Sociedad adquirió el Centro Comercial El Mirador, sito en la Autovía GC-1, Km. 5,5, de Las Palmas de Gran Canaria, compuesto por galería comercial, hipermercado y varias parcelas destinadas a albergar medias superficies. Este complejo comercial abrió al público el 26 de noviembre de 2010.

El 21 de marzo de 2019 la Sociedad adquirió el Centro Comercial Las Terrazas, sito en la Autovía GC-1, Km. 5,5, de Telde (Gran Canaria), compuesto por galería comercial, ocio y restauración. Este complejo comercial abrió al público el 21 de octubre de 2008.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

En 2020 se produce la fusión por absorción entre la Sociedad. y Dos Mares Shopping Centre S.A.U. mediante la absorción de la segunda por la primera, en cuya virtud, la Sociedad ha adquirido en bloque a título de sucesión universal, todos los elementos patrimoniales integrados en el activo y en el pasivo de Dos Mares Shopping Centre S.A.U, entre ellos el Centro Comercial Dos Mares (San Javier), que cuenta con una galería comercial y de ocio.

La Sociedad cuenta con licencia de obra para la construcción de una promoción residencial en Cartagena.

En el ejercicio 2023 la Sociedad terminó la reforma del Centro Comercial Las Terrazas iniciada en 2022.

El 27 de noviembre de 2023 abrió al público la primera fase del Centro Comercial La Rambla Shopping de Cartagena, tras la reforma realizada. En el ejercicio 2025 se inició la segunda fase de la reforma, estando prevista su finalización en el ejercicio 2027.

En el ejercicio 2026 la Sociedad finalizará las obras de construcción del edificio sito en Avda Ricardo Soriano de Marbella. Asimismo, la Sociedad tiene previsto iniciar las obras de ampliación del aparcamiento del Parque Comercial La Cañada de Marbella, así como las obras de ampliación de la galería del mismo centro comercial, estimando su finalización en 2027.

El 7 de agosto de 2025 la Sociedad adquirió el 100% de Todina Investment, S.LU., sociedad propietaria de una parcela urbana con licencia comercial y de obra para la construcción de un complejo comercial en Valencia.

A continuación, ofrecemos unos cuadros sinópticos de la evolución de los principales indicadores financieros sobre los resultados, comparándolos con el ejercicio anterior:

1.1. Indicadores financieros sobre evolución de los resultados

CONCEPTO	31/12/2025	31/12/2024	VARIACIÓN
			%
Cifra neta de negocio	209.842.033,77	209.011.148,95	0,40%
Resultados de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	198.744.009,71	170.141.226,29	16,81%
Resultados de explotación	186.706.792,17	158.299.503,62	17,95%
Resultados financieros	18.486.339,39	10.984.727,23	68,29%
Beneficio neto de impuestos	170.389.073,02	126.948.189,25	34,22%
Rentabilidad económica (Rdo. de explotación/Activo total)	0,16	0,16	1,15%
Rentabilidad financiera (Resultado/Patrimonio neto)	0,16	0,14	12,39%



General de  
Galerías Comerciales S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1.2. Indicadores financieros sobre la situación de la Sociedad

CONCEPTO	31/12/2025	31/12/2024	VARIACIÓN
			%
Patrimonio Neto	1.047.870.935,68	877.470.915,16	19,42%
Capital corriente (Activo corriente- Pasivo corriente)	560.028.326,93	450.056.664,88	24,44%
Capital corriente / Activo total	0,49	0,46	6,72%
Capital corriente / Pasivo corriente	22,60	13,11	72,36%
Deuda financiera	35.000.000	35.000.000	0,00%
Ratio de solvencia (Activo total/ Fondos ajenos)	11,40	9,16	24,53%
Ratio de endeudamiento (Fondos ajenos/ Pasivo total)	0,09	0,11	(19,70%)
Ratio de liquidez (Activo corriente/ Pasivo corriente)	23,60	14,11	67,23%

1.3. Información sobre personal

El número medio de trabajadores se sitúa en 149, frente a los 146 del ejercicio 2024. A continuación, mostramos un cuadro con las principales variables que afectan al área de personal:

CONCEPTO	31/12/2025	31/12/2024	VARIACIÓN
			%
Sueldos y salarios (excluido administradores)	5.015.426,71	4.812.385,72	4,22%
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.355.059,50	1.261.842,91	7,39%
Ratio de Seguridad Social	27,02%	26,22%	3,04%

1.4. Información medioambiental y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

La Sociedad no ha detectado riesgos o contingencias significativas en relación a responsabilidades medioambientales derivadas de su actividad, por lo que no se ha establecido ninguna provisión por este concepto en este ejercicio.

Asimismo, la Sociedad no tiene asignados derechos de emisión de gases de efecto invernadero que pudieran ser derivados de su actividad, por lo que no se ha establecido ninguna provisión por este concepto.



General de  
Galerías Comerciales S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

---

**2. Descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrente**

Según la coyuntura actual, se desconoce si el valor de los terrenos se deteriorará o remontará. La Sociedad va a seguir realizando tasaciones de sus activos por entidades de reconocido prestigio.

**3. Hechos posteriores**


No se han producido acontecimientos posteriores al cierre significativos que afecten a la formulación de las presentes cuentas anuales.

**4. Otra información**

Durante el ejercicio la Sociedad no ha llevado a cabo actividades de investigación y desarrollo.

Finalmente, deseamos informar que durante el ejercicio la Sociedad, por la operativa del proveedor de liquidez, ha realizado las siguientes operaciones con acciones propias: se han adquirido 432 acciones propias, y se han enajenado 476 acciones por lo que al cierre del ejercicio han quedado 2.318 acciones valoradas en 328.197 euros.

Madrid, 31 de marzo de 2026



## **INFORME DE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO**

### **1.- INTRODUCCIÓN.**

En este punto se informa de la estructura organizativa y del sistema de control internos con los que cuenta la sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La estructura organizativa es un elemento esencial dado que define el sistema sobre el cual todos los niveles de la sociedad se organizan para generar la información pública.

Asimismo, la información sobre el sistema de control interno indica los procesos efectuados por la estructura organizativa a fin de proporcionar seguridad para el cumplimiento de las normas aplicables y de la fiabilidad de la información pública en general y de la financiera en particular.

### **2.- ESTRUCTURA DE GOBIERNO.**

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

La composición actual del Consejo es de seis miembros, siendo los mismos los siguientes:

- D. Tomás Olivo López (Presidente y Consejero dominical)
- D<sup>ña</sup>. María Dolores Olivo Sánchez (Consejera dominical)
- D<sup>ña</sup>. Eva María Olivo Sánchez (Consejera dominical)
- D<sup>ña</sup>. Sonia Raquel Olivo Sánchez (Consejera dominical)
- D. José Miguel Cabezas Árgueda (Consejero independiente)
- D. Roberto Carlos Aguilar García (Consejero Independiente)

D. Tomás Olivo López desempeña la función de CEO de la Sociedad.

El Consejo de Administración se reúne periódicamente para discutir las cuestiones relevantes relacionadas con el funcionamiento de la compañía.

El Secretario No Consejero es D. Ginés Ros Olivo.

La sociedad tiene internalizados dentro de la sociedad los siguientes departamentos que reportan directamente al CEO y/o al Consejo de Administración:

Departamento de Desarrollo y Expansión

Departamento de Administración

Departamento de Proyectos

Departamento Jurídico

Departamento de Gerencia

El Consejo de Administración con fecha 27 de febrero de 2024 constituyó la **Comisión de Auditoría** compuesta por los dos consejeros independientes, D. José Miguel Cabezas Árgueda y D. Roberto Carlos Aguilar García, nombrando Presidente de la citada comisión a D. José Miguel Cabezas Árgueda.

Las competencias de la Comisión de Auditoría son las siguientes:

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia de la comisión y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la comisión ha desempeñado en ese proceso.
2. Supervisar la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva y presentar recomendaciones o propuestas al órgano de administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
4. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas, responsabilizándose del proceso de selección, de conformidad con lo previsto en los artículos 16, apartados 2, 3 y 5, y 17.5 del Reglamento (UE) n.º 537/2014, de 16 de abril, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
5. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir

información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer amenaza para su independencia, para su examen por la comisión, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en los artículos 5, apartado 4, y 6.2.b) del Reglamento (UE) n.º 537/2014, de 16 de abril, y en lo previsto en la sección 3.ª del capítulo IV del título I de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la entidad o entidades vinculadas a esta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculados a este de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.

6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia la letra anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
7. Informar sobre las operaciones vinculadas que deba aprobar la junta general o el consejo de administración y supervisar el procedimiento interno que tenga establecido la compañía para aquellas cuya aprobación haya sido delegada.
8. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la ley, los estatutos sociales y en el reglamento del consejo y en particular, sobre:
  - a) La información financiera y el informe de gestión, que incluirá, cuando proceda, la información no financiera preceptiva que la sociedad deba hacer pública periódicamente.
  - b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración

de paraísos fiscales.

La Comisión de Auditoría no ejercerá las funciones previstas en los puntos 7 y 8 anteriores cuando estén atribuidas estatutariamente a otra comisión y esta satisfaga los requisitos de composición previstos en el apartado 1 del artículo 529 quaterdecies del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Lo establecido en los puntos 4, 5 y 6 se entenderá sin perjuicio de la normativa reguladora de la auditoría de cuentas.

### **3.- SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA SOCIEDAD.**

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el Departamento de Administración, a la vez que son supervisados por el Consejo de Administración.

La Sociedad posee las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es adecuado:

Establecimiento de estrategias y objetivos: La estrategia de la Sociedad está centrada en maximizar los ingresos a medio plazo y la rentabilidad de las inversiones de los activos inmobiliarios en cartera. La Sociedad, para materializar dicha estrategia de inversión intenta tener por un lado un óptimo mix de inquilinos así como una mínima rotación de los mismos. En cuanto al ámbito geográfico, la estrategia de la compañía planea continuar su expansión preferentemente dentro de la Comunidad Autónoma de Andalucía no descartando otras inversiones fuera de la misma, si éstas tuvieran la envergadura suficiente.

Código de Conducta: La Dirección de la Sociedad ha aprobado un Código de Conducta para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos. La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta. Dentro del citado Código de Conducta se incluye un apartado relativo a materias relacionadas con el Mercado de Valores.

Canal de denuncias: Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, la misma dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual los empleados pueden transmitir, de forma anónima, las denuncias de

comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

Capacidades, formación y evaluación del personal: La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una y dilatada amplia experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades:

- Formación universitaria y postgrado
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción)
- Experiencia en Dirección Financiera
- Experiencia en auditoría y finanzas

#### **4.- EVALUACIÓN DE RIESGOS.**

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiéndose como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Sociedad ha llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario y a la actividad del Emisor: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria y actividades de reacondicionamiento, competencia, valoración de los activos propiedad de la sociedad, factores externos no controlados por la sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación e incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos de retención de personal clave.
- Riesgos asociados a las acciones: evolución de la cotización, falta de liquidez.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación vigente.

Así mismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes como aquellos más significativos:

- Registro y valoración de los activos propios de la Sociedad.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Litigios abiertos.

## **5.- ACTIVIDADES DE CONTROL**

Las actividades de control, que son llevadas a cabo por la Sociedad, persiguen asegurar el cumplimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos anteriormente mencionados y evitar cualquier situación que pueda dar lugar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Sociedad cuenta con procedimientos de control. Los procedimientos de los que dispone la Sociedad son los siguientes:

### Decisiones de Inversión:

De forma continuada la Sociedad recibe distintas oportunidades de adquisición de inmuebles, en distintas fases de desarrollo, aportadas bien por contactos directos de la dirección de la Sociedad o por presentación de oportunidades por parte de intermediarios o agencias especializadas en el sector. En cuanto a la decisión propiamente de aceptar o no determinada propuesta para adquirir un inmueble, esta se estructura en dos fases: (i) una fase previa en la cual cada uno de los proyectos se pasan por determinados filtros y criterios de decisión internos de la Sociedad basada en su experiencia y conocimientos el mercado, y que son analizados y aprobados por el equipo interno del Departamento de Desarrollo y Expansión de la Sociedad y del Departamento de Administración, y (ii) una fase final, en la que una vez pasada la fase previa, y ya en particular determinados filtros en cuanto a su precio de referencia en relación con otros similares del Mercado, o la situación geográfica de los mismo entre otros factores, la decisión final recaerá en el Consejo de Administración de la Sociedad.

### Registro de Ingresos y cuentas a cobrar:

El Departamento de Administración supervisa todos los contratos de arrendamiento que han sido formalizados por el Departamento Jurídico de acuerdo con las instrucciones facilitadas por el Departamento de Gerencia, que es el encargado de realizar la comercialización de los locales comerciales propiedad de la sociedad,

procediendo al registro contable de la fianza y a la facturación de las rentas a partir del devengo establecido en los contratos de arrendamiento.

Mensualmente se registran los ingresos por arrendamiento por el importe de la renta fija "Renta mínima garantizada" establecida en los contratos.

Los arrendatarios reportan mensualmente las ventas al equipo del Departamento de Administración encargado de su control y al final de cada año natural, los arrendatarios presentan certificado expedido por apoderado con la cifra anual de ventas, y todo ello, al objeto de comprobar que la cifra de ventas reportada mensualmente, ha sido correcta.

Una vez conocida la cifra de ventas anual, el Departamento de Administración procede al cálculo de la renta variable a pagar por los distintos arrendatarios, que se obtiene por la siguiente operación aritmética:

$$\text{Renta variable} = \text{Ventas anuales} \times \%$$

El % para el cálculo de la renta variable es negociado por la sociedad y cada arrendatario, y reflejado en el contrato de arrendamiento.

Una vez obtenida la Renta variable, se procede a compararla a la Renta mínima garantizada facturada durante el año natural, y en caso de ser superior la Renta variable a la Renta mínima garantizada, se procede a facturar la diferencia.

El cálculo de la renta variable es supervisado por el Director del Departamento de Administración.

#### Impagos y gestión de la morosidad:

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es de la de la morosidad, por lo que la sociedad tiene establecidos unos mecanismos conducentes a su minimización, que pueden ser resumidos en dos fases:

- a) Fase pre-contractual. Antes de la firma de cualquier contrato de arrendamiento se realiza un análisis de la solvencia del inquilino mediante el estudio de la documentación financiera y fiscal del mismo. En caso de no ser satisfactorio se solicita la entrega de aval o garantía similar por un importe que alcance seis meses de renta.

- b) Gestión de la morosidad. La sociedad tiene establecido el siguiente procedimiento:
- a. Mensualmente el Departamento de Administración genera un informe por cada complejo comercial y de ocio que recoge de manera desglosada la deuda que mantiene cada uno de los arrendatarios.
  - b. El informe mensual es remitido por correo electrónico a la Gerencia de cada complejo comercial, al objeto de que realicen las gestiones de cobro encaminadas al cobro de la deuda.
  - c. Cualquier gestión realizada por la Gerencia correspondiente es comunicada al responsable del Departamento de Administración que controla la gestión de morosidad en un plazo máximo de 7 días.
  - d. En caso de que la situación de impagos de un arrendatario no tenga solución positiva, se procede en caso de tener aval a la ejecución del mismo para el cobro de la deuda por el Director del Departamento de Administración y/o a la reclamación judicial por el equipo interno del Departamento Jurídico encargado de la interposición de este tipo de procedimientos.

#### Pagos y tratamientos de gastos:

La sociedad al objeto de minimizar y controlar riesgos derivados de la gestión de los gastos así como de los pagos, realiza los siguientes controles:

- a. Antes de realizar la compra de cualquier bien o la contratación de un servicio se realiza un comparativo entre distintos proveedores al objeto de determinar la mejor oferta presentada.
- b. La aceptación de una oferta es realizada por persona distinta a la encargada de preparar el comparativo, al que debe adjuntar todas y cada una de las ofertas presentadas.
- c. Una vez realizada la aceptación, se realiza el pedido bien mediante correo electrónico o firma del contrato correspondiente.
- d. Una vez recibido el bien o prestado el servicio en un complejo comercial, es firmado el albarán correspondiente por empleado autorizado. Con dicho albarán es conformada la factura por el personal de administración del complejo comercial en cuestión.
- e. Mensualmente las facturas de cada complejo comercial son visadas tras las comprobaciones oportunas por el Gerente del citado complejo comercial y de ocio y remitidas al Departamento de Administración de las oficinas centrales que procede a su revisión, preparación del documento de pago y contabilización.

- f. Periódicamente los Gerentes de los complejos comerciales se reúnen con el CEO para que éste proceda a la firma de los documentos de pago de las facturas de gastos. Previamente a la firma de los documentos de pago un miembro del Departamento de Gerencia con gran experiencia procede a la revisión de las facturas y a estudiar la existencia de desviaciones con respecto a los distintos presupuestos de gastos comunes que se aplican en cada complejo comercial, cuestión que es analizada también en la reunión mantenida entre el CEO y el Gerente del complejo.

El contable del Departamento de administración tiene correctamente definidas las políticas de capitalización y gastos para asegurar el correcto registro contable de las facturas, el cual es monitorizado de manera trimestral y con especial énfasis en los cierres de cada semestre de cara a la elaboración de los estados financieros intermedios con informe de auditoría.

#### Valoración de los activos:

En relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias, el Departamento de Administración de la Sociedad procede a registrar el valor razonable de los activos en base a los informes de valoración recibidos de expertos independientes. En caso de que el resultado de la valoración sea menor que el valor neto contable, se contabiliza la diferencia como deterioro.

#### Proceso de cierre y reporting:

Desde un punto de vista administrativo-contable, la Sociedad tiene internalizadas las funciones contables y la gestión mensual de impuestos, contando con un proveedor externo para el asesoramiento y supervisión fiscal.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros intermedios resumidos preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) con una periodicidad semestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas y al mercado.

## **6.- INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN**

La totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y semestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a

disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales).

## **7.- ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN**

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente. El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales indicadores clave de rendimiento de la Sociedad de manera al menos trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de la Sociedad, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado. En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre el Consejo de Administración, la Dirección de Administración y el Asesor Registrado, lo que permite que la información que se publicará en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth de BME MTF Equity.