

Madrid, 12 de mayo de 2020

GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES SOCIMI, 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 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**"), la Sociedad, por medio de la presente, pone en su conocimiento la siguiente información:

- Informe de auditoría independiente a las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 e Informe de gestión del ejercicio 2019.
- Informe de auditoría independiente a las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 e Informe de gestión del ejercicio 2019.
- 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.

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde la publicación realizada el día 26 de abril de 2018.

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

Atentamente,

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

D. Tomás Olivo López

Presidente del Consejo de Administración

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

A los accionistas de General de Galerías Comerciales SOCIMI, S.A.:

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de General de Galerías Comerciales SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo) que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2019 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, 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 al 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 del ejercicio 2019 consolidada) 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.

## **Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados 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 esos riesgos.

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

#### **Descripción**

El importe neto de la cifra de negocios del Grupo se corresponde principalmente a ingresos por arrendamientos procedentes de las inversiones inmobiliarias en propiedad. El importe total de ingresos por arrendamientos del ejercicio 2019 asciende a 114 millones de euros.

El reconocimiento de ingresos por arrendamientos es uno de los aspectos más relevantes 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 consolidados (véanse Notas 3.m y 12 de la memoria consolidada del ejercicio 2019 adjunta).

#### **Procedimientos aplicados en la auditoría**

Hemos llevado a cabo pruebas analíticas sustantivas 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, cánones y otros ingresos relacionados con los activos inmobiliarios) para evaluar si los ingresos por arrendamientos 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 consolidada.

## **Litigios en curso**

### **Descripción**

El Grupo se encuentra inmerso en distintos procedimientos judiciales. En relación a dichos procedimientos, la Dirección de la Sociedad dominante debe evaluar si se trata de contingencias o por el contrario debería registrarse una provisión asociada a los mismos, o dotar deterioro sobre el activo en litigio, así como reevaluar la estimación de las provisiones ya registradas en ejercicios anteriores por estos conceptos. Este aspecto es uno de los más relevantes para nuestra auditoría, dado que dicha clasificación y estimación requiere la realización de juicios relevantes por parte de la Dirección de la Sociedad dominante, particularmente sobre la probabilidad de que se produzca una salida futura de recursos o la posibilidad de estimar fiablemente el importe de la obligación. Estos juicios y estimaciones son realizados por la Dirección de la Sociedad dominante fundamentalmente en base a opiniones de sus asesores legales.

### **Procedimientos aplicados en la auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, un análisis de los juicios de la Dirección alcanzados sobre la base de la opinión de sus asesores legales. Para ello se les han enviado cartas de confirmación a todos los asesores legales con los que trabaja el Grupo y analizado las respuestas, prestando en nuestro análisis especial énfasis en los aspectos relativos a los procesos judiciales abiertos de mayor significatividad.

Asimismo, hemos comprobado la correcta contabilización realizada por el Grupo incluyendo los desgloses realizados en relación a estos aspectos en la memoria consolidada.

## **Valoración de los activos inmobiliarios**

### **Descripción**

El Grupo recoge sus activos inmobiliarios en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" y "Existencias" del balance consolidado, cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio asciende a 388 millones de euros y 213 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.

Además, el valor de mercado calculado por los expertos independientes para estos activos sirve de base para determinar el porcentaje del activo total que el Grupo debe tener invertido en inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

Debido a la importancia significativa que estos activos tienen sobre el total del balance consolidado, así como al grado de subjetividad y juicio que tiene la valoración de los activos, consideramos este aspecto como uno de los más relevantes para nuestra auditoría (véanse Notas 3.f, 6 y 9 de la memoria consolidada).

### **Procedimientos aplicados en la auditoría**

Hemos obtenido los informes de valoración de los expertos contratados por la Sociedad dominante 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 consolidado.
- Verificar la recuperabilidad de los valores contables de las inversiones inmobiliarias y de las existencias al 31 de diciembre de 2019 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 a los aspectos anteriormente mencionados, que se incluyen en la memoria consolidada del ejercicio 2019 adjunta.

## **Cumplimiento régimen de SOCIMI**

### **Descripción**

La Sociedad Dominante se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y modificaciones posteriores, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa una cuestión clave de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros consolidados, así como en los rendimientos de los accionistas (véanse Notas 3.f y 18 de la memoria consolidada).

### **Procedimientos aplicados en la auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implantación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Hemos obtenido de la Dirección de la Sociedad dominante los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte, incluyendo la documentación relativa a la estimación realizada por parte de los administradores respecto al cumplimiento de los test de rentas y de activos (Nota 3.f). Asimismo, hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que la memoria consolidada contiene los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

## **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la nota 15 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que describe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras del Grupo así como en las valoraciones de sus activos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, 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 con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento de la Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas**

Los administradores 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 consolidados del Grupo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de unas 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 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.

## **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.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores 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.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

DELOITTE, S.L.  
R.O.A.C. nº S0692



Fernando García Beato  
R.O.A.C. nº 18142



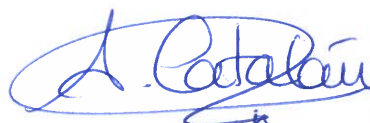
DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/05262  
96,00 EUR

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

5 de mayo de 2020

AUDALIA NEXIA Auditores, S.L.  
R.O.A.C. Nº S0200



Araceli Catalán Rada  
R.O.A.C. nº20609



AUDALIA NEXIA  
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/05670  
96,00 EUR

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



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

Información financiera correspondiente al  
ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

1. Cuentas anuales consolidadas formadas por:

- Balance consolidado al 31 de diciembre de 2019
- Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2019
- Estado consolidado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2019
- Estado consolidado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2019
- Memoria consolidada del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019

2. Informe de gestión consolidado

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**PRESIDENTE**

D. Tomás Olivo López

**VOCALES**

Dña. María Dolores Olivo Sánchez

D. José Miguel Cabezas Argueda (Consejero Independiente)

**SECRETARIA**

Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez

Formulados por el Consejo de Administración  
con fecha 31 de marzo de 2020

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(en euros)

ACTIVO	NOTAS	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31/12/2019
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>421.924.653,31</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>636.234.584,74</b>
Inmovilizado intangible:		192,46	Fondos propios:	8	636.234.584,74
Otro inmovilizado intangible		192,46	Capital:		52.000.000,00
Inmovilizado material:	5	5.170.532,96	Capital escriturado		52.000.000,00
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4.251.613,97	Reservas:		415.018.964,04
Inmovilizado en curso y anticipos		918.918,99	Otras reservas		415.018.964,04
Inversiones inmobiliarias	6	388.491.497,51	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		169.215.620,70
Inversiones en empresas grupo y asociadas a l.p.	8, 16	4.172.752,54			
Créditos a empresas		4.172.752,54			
Inversiones financieras a largo plazo	8	23.856.561,27	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>71.051.152,24</b>
Activos por impuesto diferido	11	233.116,57	Provisiones a largo plazo	13	10.038.685,40
			Deudas a largo plazo:	8	49.837.641,69
			Deudas con entidades de crédito		13.290.000,00
			Otros pasivos financieros		36.547.641,69
			Pasivos por impuesto diferido	11	6.297.812,85
			Periodificaciones a largo plazo	8	4.877.012,30
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>317.478.000,10</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>32.116.916,43</b>
Existencias	9	213.348.138,66	Deudas a corto plazo:	8	8.500.360,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:		7.681.411,16	Otros pasivos financieros		8.500.360,00
Clientes por ventas y prestaciones de servicios:		6.790.731,37	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:		23.616.556,43
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c.p.	8	6.790.731,37	Proveedores:	8	17.219.467,95
Activos por impuesto corriente	11	81.324,78	Proveedores a corto plazo		17.219.467,95
Otros deudores	8, 11	809.355,01	Proveedores, grupo	8, 16	394.904,65
Inversiones en empresas grupo y asociadas a c.p.:	8, 16	15.568.327,75	Pasivos por impuesto corriente	11	6.562,68
Créditos a empresas		15.568.327,75	Otros acreedores	8, 11	5.995.621,15
Inversiones financieras a corto plazo	8	12.208.276,50			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		68.671.846,03			
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>739.402.653,41</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>739.402.653,41</b>

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



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(en euros)

<u>INGRESOS / (GASTOS)</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	<b>12</b>	<b>136.850.970,35</b>
Ventas		113.992.747,42
Prestaciones de servicios		22.858.222,93
<b>Aprovisionamientos:</b>	<b>9, 12</b>	<b>(45.754,78)</b>
Trabajos realizados por otras empresas		(93.617,18)
Deterioro de existencias		47.862,40
<b>Otros ingresos de explotación:</b>		<b>679.652,86</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		679.652,86
<b>Gastos de personal:</b>	<b>12</b>	<b>(4.846.239,15)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(3.808.464,65)
Cargas sociales		(1.037.774,50)
<b>Otros gastos de explotación:</b>		<b>(32.127.900,22)</b>
Pérdidas, deterioro y variación provis. operac. comerc.		(599.617,69)
Otros gastos de gestión corriente		(31.528.282,53)
<b>Amortización del ejercicio</b>	<b>5, 6</b>	<b>(9.970.316,66)</b>
<b>Excesos de provisiones</b>	<b>13</b>	<b>69.500.000,00</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado:</b>		<b>14.484,94</b>
Deterioros y pérdidas		7.046,92
Resultados por enajenaciones y otras	<b>5, 6</b>	7.438,02
<b>Diferencia negativa en combinaciones de negocios</b>	<b>4</b>	<b>7.839.537,62</b>
<b>Otros resultados</b>	<b>12</b>	<b>(1.148.428,46)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>166.746.006,50</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		<b>1.114.048,76</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio		268.632,76
De valores negociables y otros instrumentos financieros		845.416,00
<b>Gastos financieros</b>		<b>(114.429,06)</b>
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros:</b>		<b>249.023,30</b>
Cartera de negociación y otros	<b>8</b>	249.023,30
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>10</b>	<b>1.834.101,02</b>
<b>Deterioro y resultado enajenac. instrumentos financieros:</b>		<b>(556.578,70)</b>
Deterioros y pérdidas		(556.578,70)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>2.526.165,32</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>169.272.171,82</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>11</b>	<b>(56.551,12)</b>
<b>RESULTADO EJERCICIO PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS</b>		<b>169.215.620,70</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b><u>169.215.620,70</u></b>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		169.215.620,70
Resultado atribuido a socios externos		0,00

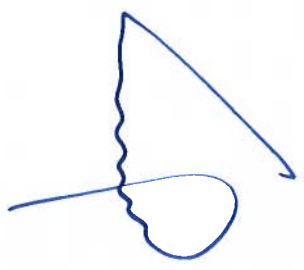
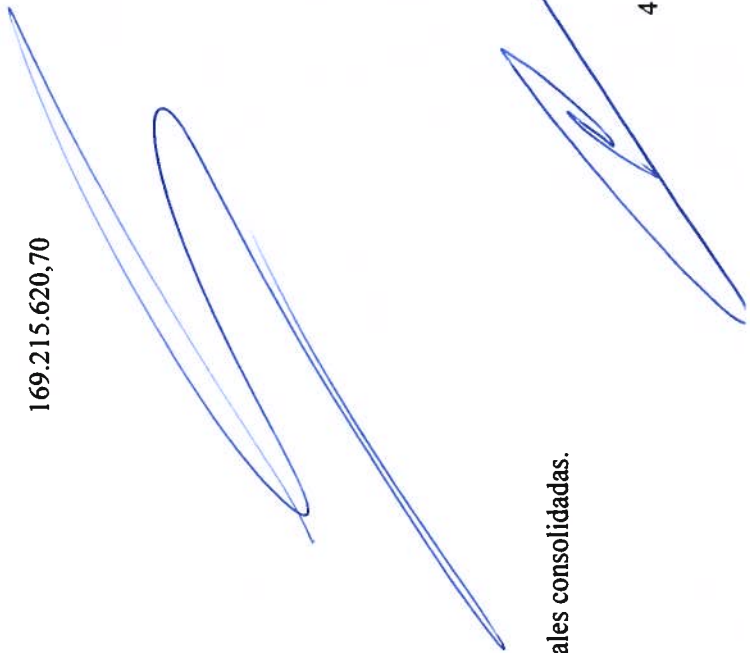
La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(en euros)

1) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2019</u>
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>		<b>169.215.620,70</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>169.215.620,70</u></b>
Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad dominante		169.215.620,70



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 2019

(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 31-12-18	52.000.000,00	365.936.842,23	245.642.121,81	663.578.964,04
Saldo ajustado al 01-01-19	52.000.000,00	365.936.842,23	245.642.121,81	663.578.964,04
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	0,00	0,00	169.215.620,70	169.215.620,70
Operaciones con socios y propietarios:				
Distribución de dividendos	0,00	0,00	(196.560.000,00)	(196.560.000,00)
Otras variaciones del patrimonio neto:				
Otras variaciones	0,00	49.082.121,81	(49.082.121,81)	0,00
Saldo al 31-12-19	52.000.000,00	415.018.964,04	169.215.620,70	636.234.584,74

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



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(en euros)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2019</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		169.272.171,82
Ajustes del resultado:		
Amortización del inmovilizado		9.970.316,66
Correcciones valorativas por deterioro		1.101.287,07
Variación de provisiones		(67.892.440,77)
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(7.438,02)
Ingresos financieros		(1.114.048,76)
Gastos financieros		114.429,66
Diferencias de cambio		(317.371,16)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(249.023,30)
Otros ingresos y gastos		150.000,00
Diferencia negativa en combinaciones de negocios		(7.839.537,61)
Total ajustes del resultado		<u>(66.083.826,23)</u>
Cambios en el capital corriente:		
Existencias		(55.819.062,63)
Deudores y otras cuentas para cobrar		177.187.419,41
Otros activos corrientes		1.110.797,69
Acreedores y otras cuentas para pagar		9.714.104,77
Otros pasivos corrientes		<u>2.392.121,95</u>
Total cambios en el capital corriente		<u>134.585.381,19</u>
Otros flujos de efectivo actividades de explotación:		
Pagos de intereses		(114.429,66)
Cobros de dividendos		268.632,76
Cobros de intereses		217.227,32
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		<u>(399.094,43)</u>
Total otros flujos de efectivo actividades de explotación		<u>(27.664,01)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN</b>		<b><u>237.746.062,77</u></b>

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

Domicilio Social: Calle Velázquez, nº 150, 6º D  
28.002 MADRID



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(en euros)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2019</u>
Pagos por inversiones:		
Soc.grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		(25.789.017,97)
Inmovilizado intangible		(101,00)
Inmovilizado material		(1.812.816,20)
Inversiones inmobiliarias		(41.285.176,42)
Otros activos financieros		<u>(6.657.548,07)</u>
Total pagos por inversiones		<u>(75.544.659,66)</u>
Cobros por desinversiones:		
Soc.grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		57.451.417,74
Inmovilizado material		7.438,02
Otros activos financieros		<u>2.215.682,92</u>
Total cobros por desinversiones		<u>59.674.538,68</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN</b>		<b><u>(15.870.120,98)</u></b>





General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(en euros)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2019</u>
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
Emisión:		
Otras deudas		16.691.338,20
Devolución y amortización de:		
Otras deudas		<u>(4.250.000,00)</u>
Total cobros y pagos por instrumentos pasivo financiero		<u>12.441.338,20</u>
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		
Dividendos		<u>(196.560.000,00)</u>
Total pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		<u>(196.560.000,00)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN</b>		<b><u>(184.118.661,80)</u></b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b><u>37.757.279,99</u></b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		30.914.566,04
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		68.671.846,03

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



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

**1. Sociedades del grupo**

a) **Sociedad dominante**

**GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES SOCIMI, S.A.** (en adelante “la Sociedad dominante”) 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 Proube Gestión Comercial, S.L.U., explicada a continuación; en noviembre de 2016 la Sociedad dominante dejó 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 Velázquez, número 150, 6ºD.

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. adquiere 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 procedan 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. ha adquirido 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 procedan 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.

Las operaciones de fusión y escisión anteriormente descritas se han acogido 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 del ejercicio 2015.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Con fecha 10 de agosto de 2015 la Sociedad dominante celebró Junta General acordando el acogimiento al régimen especial de SOCIMI para el año 2015 y sucesivos, solicitando a la Agencia Tributaria la aplicación del régimen especial de tributación con fecha 22 de septiembre de 2015, de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las SOCIMI (“Ley SOCIMI”).

La Sociedad dominante modificó sus estatutos sociales con fecha 10 de agosto de 2015, adaptando su objeto social a su condición de SOCIMI, quedando establecido en:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido,
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras 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 otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 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,
- e) promoción Inmobiliaria (CNAE 4110°),
- f) construcción de edificios tanto de carácter residencial (CNAE 4121°) como no residencial (CNAE 4122°).

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

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representan, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad dominante en cada ejercicio, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

La actividad principal de la Sociedad dominante 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 28 de junio de 2019, 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 SOCIMI, S.A.** que forman el conjunto consolidable al cierre del ejercicio 2019 son:

Nombre de la soc.dependiente	Domicilio	Método de consolidación	% de particip. control	Importe participación	Actividad
Dos Mares Shopping Centre, S.A.U.	Madrid	Integ.global	100% 100%	28.552.483,66	Explotac. C.Comercial

Con fecha 28 de junio de 2019 la Sociedad dominante ha adquirido el 100% del capital de la sociedad dependiente Dos Mares Shopping Centre, S.A.U., por 15.077.235,74 euros recogiendo las presentes cuentas anuales consolidadas el impacto de la combinación de negocios (Nota 4).

Por otra parte, la Sociedad dominante le había concedido un préstamo por 13.475.000 euros para que cancelara la deuda financiera que mantenía con una entidad de crédito. Con posterioridad se acordó la conversión de este préstamo en patrimonio neto vía aportación de socios. Por ello, el importe de la participación al cierre del ejercicio asciende a 28.552.483,66 euros.

Su actividad se centra en la explotación del Centro Comercial Dos Mares, ubicado en San Javier (Murcia), su fecha de cierre es el 31 de diciembre y no cotiza en ningún mercado de valores.

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 cuentas anuales consolidadas han sido preparadas 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, 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, todos ellos consolidados, del Grupo correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2019. El marco normativo de información financiera aplicable al Grupo es el establecido en:



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

- el Código de Comercio (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;
- la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por las que se regulan las SOCIMI;
- el Real Decreto 1159/2010 por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas (NOFCAC) y su modificación por el Real Decreto 602/2016;
- 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 consolidadas, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

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,
- los resultados fiscales del Grupo 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,



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

- 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,
- así como el cumplimiento de los requisitos que regulan las SOCIMI, principalmente relativos a objeto social, obligaciones de inversión (Nota 3), obligaciones de negociación en mercado regulado y capital mínimo, obligaciones de distribución de resultado y obligaciones de información en la memoria.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad dominante pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad dominante estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

La Sociedad dominante cumplió todos los requisitos establecidos por la citada Ley, siendo el último su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, el cual se efectuó el 4 de julio de 2017.

Aunque las estimaciones sobre los hechos analizados se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible en la fecha de formulación de las presentes 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 los estados financieros correspondientes al periodo en que se pusieran de manifiesto.

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.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

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.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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 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 ha modificado el art. 39.4 del Código de Comercio, los inmovilizados intangibles y, en concreto, el fondo de comercio, se consideran activos de vida útil definida y se presume, salvo prueba en contrario, que la vida útil del fondo de comercio 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.





MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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>
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 incurrían.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

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 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.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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).

La Ley SOCIMI establece en su art.3 como requisitos de inversión los siguientes:

- al menos el 80% del activo total debe estar invertido en inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad (siempre que la promoción se inicie en los tres años siguientes a su adquisición), así como en participaciones en otras entidades a que se refiere el art.2.1 de la mencionada Ley. Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo está integrado exclusivamente por la Sociedad dominante y el resto de las entidades a las que se refiere el art.2.1 de la Ley SOCIMI. La Sociedad dependiente no cumple con el art 2.1 de dicha ley por lo que sus activos no se incluyen dentro del porcentaje de activos.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Por lo anterior el valor del activo se determinará según el balance individual de la Sociedad dominante, pudiendo optar el Grupo, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de dicho;

- al menos el 80% de las rentas del ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones e inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social, una vez transcurrido el plazo de permanencia, deben provenir del arrendamiento de los bienes afectos a su objeto social (con personas o entidades fuera del ámbito del art. 42 de Código de Comercio), y/o de dividendos procedentes de participaciones afectas al objeto social.
- los bienes inmuebles que integren el activo deberán permanecer arrendados al menos 3 años, así como las participaciones deberán mantenerse en el activo por el mismo periodo.

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.

- *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.

Cualquier cobro o pago que pudiera hacerse al contratar un derecho de arrendamiento calificado como operativo se tratará como un cobro o pago anticipado por arrendamiento, que se imputará a resultados consolidados a lo largo del periodo de arrendamiento a medida que se cedan o reciban los beneficios económicos del activo arrendado.

h) Instrumentos financieros

El Grupo 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 CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

1) Activos financieros

- *Préstamos y partidas a cobrar*

Se incluye 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, y los créditos por operaciones no comerciales, que son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

No se incluyen aquellos activos financieros para los cuales el tenedor pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que es normalmente 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 anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio se valoran a su valor nominal, siempre que 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 consolidada, 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 no se cobrarán todos los importes que se adeudan. 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 en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

- *Activos financieros mantenidos para negociar*

Se incluyen aquellos que se originen o adquieran con el propósito de venderse en el corto plazo, formen parte 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.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

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 consolidada del ejercicio. Los costes de transacción directamente atribuibles a la adquisición se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo.

- *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento*

Se incluyen los valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y que la empresa tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. En el caso de que el Grupo vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

Los criterios de valoración son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

- *Activos financieros disponibles para la venta*

Se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se hayan clasificado en ninguna otra categoría de activo financiero.

Se valoran por su valor razonable (precio de transacción), del que forma parte el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran 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 imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Se efectúan correcciones valorativas si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero disponible para la venta, se ha deteriorado como resultado de uno o más sucesos y que ocasionen, en el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor; o en el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de posibilidad de recuperar el valor en libros del activo.

En todo caso, se presumirá que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio y 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.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

- *Efectivo y otros medios líquidos equivalentes*

Bajo este epígrafe del balance consolidado 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 consolidada. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho del socio a recibirlo.

- *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

- *Débitos y partidas a pagar*

En esta categoría se clasifican los débitos por operaciones comerciales, que son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico del Grupo, 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 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 valoran 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 2019

---

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 el Grupo.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre prestatario y prestamista y estos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y el alta del nuevo. Las diferencias entre los valores en libros de los pasivos financieros dados de baja y las contraprestaciones pagadas se llevan a 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) Distribución de resultados

El artículo 6 de la Ley SOCIMI establece la obligatoriedad de la distribución del beneficio obtenido, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, en forma de dividendo, mediante acuerdo dentro de los seis meses posteriores a la fecha de cierre de cada ejercicio, de la siguiente forma:

- el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por entidades del artículo 2.1 Ley SOCIMI;
- al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y participaciones a que se refiere el art. 2.1 Ley SOCIMI. El resto de los beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión; en su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el art. 3.3 Ley SOCIMI, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que no tributara por el régimen fiscal especial;





MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

- al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en que se hubiera aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo mencionado anteriormente.

El pago del dividendo se realizará dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en que se hubiera aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo mencionado anteriormente.

El pago del dividendo se realizará dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo.

j) 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.

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.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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 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

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

k) 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.

l) 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. 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

- Régimen general

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades del Grupo satisfacen 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.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

- Régimen SOCIMI

La Sociedad dominante se encuentra incluida en el régimen fiscal especial de SOCIMI en virtud de la comunicación realizada a la Agencia Tributaria con fecha 22 de septiembre de 2015, con efectos desde 1 de enero de 2015. La aplicación de este régimen se efectuó dentro del ejercicio 2015 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad dominante no hubiera cumplido con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dominante dispone de un periodo de dos años desde la fecha de opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Tal y como establece el art. 9 de la Ley SOCIMI, la Sociedad dominante tributará a un tipo de gravamen general del 0% en el Impuesto sobre Sociedades.

Estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital de la Sociedad dominante sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un gravamen inferior al 10%; dicho gravamen tendrá la consideración de cuota en el Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de distribución, debiendo abonarse en el plazo de dos meses desde el devengo.

No obstante, este gravamen especial no será de aplicación cuando el socio que percibe el dividendo sea una sociedad a la que resulte de aplicación esta Ley SOCIMI, así como cuando los dividendos sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y estén sometidas a un régimen similar al de SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos, respecto de aquellos socios que posean participación igual o superior al 5% y tributen por dichos dividendos, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

En caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el art. 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, así como tampoco resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV del Título VI de dicha Ley.

Las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación en el momento de aplicación del presente régimen se compensarán con las rentas positivas que en su caso tributen bajo el régimen general, en los términos establecidos en el art. 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

2. Impuesto diferido

- Régimen general

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 las sociedades del Grupo vayan 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.

- Régimen SOCIMI

Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del presente régimen se integrarán de acuerdo con el régimen general y el tipo general del gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

m) 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.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

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.

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 unidades inmobiliarias cuando el Grupo actúa como promotor, la venta se registra en el momento en que se transfieren al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del inmueble, 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.

En el caso de las obras realizadas por encargo y con contrato (Nota 3.j.2), cuando por las condiciones del contrato se determine que se trata de venta de bienes por no transferirse al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad y por mantener el Grupo la gestión corriente de los mismos, el ingreso por venta se reconoce en el momento en que se dan las condiciones para su reconocimiento y se cumplen las condiciones anteriormente descritas, momento que suele coincidir con la entrega y recepción de la obra por el cliente. Mientras tanto, los costes incurridos se registrarían como existencias de obras en curso ajenas.

Si, por el contrario, de las condiciones del contrato se desprende que se trata de una prestación de servicios, dado que el Grupo no dispone de los medios y control necesarios para determinar el grado de realización de la transacción y los gastos pendientes de incurrir hasta su finalización, se registran los ingresos por ventas únicamente en la cuantía en que los gastos incurridos se consideren recuperables.

En general, el resto de ingresos por venta de bienes o prestación de servicios se registra por el precio acordado, una vez deducidos los descuentos de cualquier tipo y los impuestos repercutibles a terceros.

Los anticipos recibidos con anterioridad a la contabilización de la venta o prestación del servicio, de acuerdo con lo descrito en los párrafos anteriores, se registran en el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" o "Tesorería", según su naturaleza, con contrapartida en el epígrafe de "Anticipos de clientes".

n) 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 CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

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).

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.

o) 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.

p) 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.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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.

q) 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 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 28 de junio de 2019 la Sociedad dominante ha adquirido el 100% del capital social de Dos Mares Shopping Centre, S.A.U. por importe final neto de ajustes de 15.077.235,74 euros.

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

	<u>Importe</u>
Activos netos adquiridos de Dos Mares (I)	4.367.347,28
Ajuste de valor (II)	18.549.426,07
Precio de adquisición (III)	<u>15.077.235,74</u>
Diferencia negativa de consolidación (I+II-III)	<u>7.839.537,61</u>



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

Concepto	Importe
Inversiones inmobiliarias	40.210.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	545.468,49
Activo por impuesto diferido	79.502,75
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	382.165,07
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<u>2.763.217,77</u>
<b>Total activos (i)</b>	<b><u>43.980.354,08</u></b>
Deudas a largo plazo	850.050,13
Pasivos por impuesto diferido	6.183.142,03
Deudas a corto plazo (*)	13.475.000,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	<u>555.388,57</u>
<b>Total pasivos (ii)</b>	<b><u>21.063.580,73</u></b>
<b>Activos netos (i-ii)</b>	<b><u><u>22.916.773,35</u></u></b>

(\*) Dos Mares Shopping Centre, S.A.U. amortizó el préstamo hipotecario que ésta mantenía con Aareal Bank AG por importe de 13.475 miles de euros el 28 de junio de 2019. La amortización del préstamo hipotecario previamente mencionado se financió a través de un crédito concedido por la Sociedad dominante por importe de 13.475 miles de euros. Al cierre del ejercicio este préstamo no existe al haberse transformado en aportación de socios (Nota 1.b).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias corresponde principalmente al centro comercial propiedad de Dos Mares Shopping Centre, S.A.U. (Nota 6) y se fue determinado en base a la valoración de un experto independiente a la fecha de adquisición.

El ajuste de valor por importe de 18,5 millones de euros corresponde a la diferencia entre el valor razonable del centro comercial propiedad de Dos Mares Shopping Centre, S.A.U. y el valor en libros del mismo que figuraba registrado en los libros individuales de Dos Mares Shopping Centre, S.A.U. en el momento de la adquisición (neto del efecto fiscal):

	Importe
Valor razonable inversiones inmobiliarias Dos Mares (a)	40.210.000,00
Valor en libros inversiones inmobiliarias Dos Mares (b)	<u>15.477.431,91</u>
Ajuste antes de impuestos (c=a-b)	24.732.568,09
Efecto fiscal (d=c*0,25)	<u>6.183.142,02</u>
Ajuste neto de valor	<b><u><u>18.549.426,07</u></u></b>





MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

**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>Instalaciones técnicas y otro inmov. material</u>	<u>Inmovilizado en curso</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01-01-19	9.946.608,82	748.974,99	10.695.583,81
Entradas	1.642.872,20	169.944,00	1.812.816,20
Salidas, bajas o reduc.	<u>(116.952,89)</u>	<u>0,00</u>	<u>(116.952,89)</u>
Saldo al 31-12-19	<u>11.472.528,13</u>	<u>918.918,99</u>	<u>12.391.447,12</u>
<u>AMORTIZACIONES</u>			
Saldo al 01-01-19	6.733.296,01	0,00	6.733.296,01
Dotaciones	604.571,04	0,00	604.571,04
Salidas, bajas o reduc.	<u>(116.952,89)</u>	<u>0,00</u>	<u>(116.952,89)</u>
Saldo al 31-12-19	<u>7.220.914,16</u>	<u>0,00</u>	<u>7.220.914,16</u>
<u>VALOR NETO</u>			
Saldo al 01-01-19	<u>3.213.312,81</u>	<u>748.974,99</u>	<u>3.962.287,80</u>
Saldo al 31-12-19	<u>4.251.613,97</u>	<u>918.918,99</u>	<u>5.170.532,96</u>

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 traspasará como mayor valor de los mismos recogidos en Inversiones inmobiliarias (Nota 6), una vez se finalicen.

Durante el ejercicio 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 2019 asciende a 4.870.033,07 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 2019

**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 01-01-19	72.794.643,71	276.852.079,97	349.646.723,68
Entradas de perímetro	11.274.000,00	28.936.000,00	40.210.000,00
Entradas	21.267.612,44	20.017.563,98	41.285.176,42
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-19	<u>105.336.256,15</u>	<u>325.805.643,95</u>	<u>431.141.900,10</u>
<u>AMORTIZACIONES</u>			
Saldo al 01-01-19	0,00	33.241.925,28	33.241.925,28
Dotaciones	0,00	9.365.269,45	9.365.269,45
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-19	<u>0,00</u>	<u>42.607.194,73</u>	<u>42.607.194,73</u>
<u>DETERIORO</u>			
Saldo al 01-01-19	0,00	50.254,78	50.254,78
Dotaciones	0,00	0,00	0,00
Reversión	0,00	(7.046,92)	(7.046,92)
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-19	<u>0,00</u>	<u>43.207,86</u>	<u>43.207,86</u>
<u>VALOR NETO</u>			
Saldo al 01-01-19	<u>72.794.643,71</u>	<u>243.559.899,91</u>	<u>316.354.543,62</u>
Saldo al 31-12-19	<u>105.336.256,15</u>	<u>283.155.241,36</u>	<u>388.491.497,51</u>

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



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

Entradas de perímetro corresponden principalmente al Centro Comercial Dos Mares (San Javier – Murcia) gestionado por la sociedad dependiente y reconocido a la fecha de adquisición por su valor razonable (Nota 4).

En 2019 entradas recogen principalmente la adquisición del Centro Comercial Las Terrazas en Telde (Gran Canaria).

El valor del suelo asociado a los parques comerciales asciende a 94.046.884,60 euros.

Los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los parques comerciales durante el ejercicio 2019 ascienden a 112.280 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.m).

Correspondiente a otros inmuebles, los ingresos obtenidos por su arrendamiento ascienden a 1.428 mil euros. Adicionalmente, por fincas rústicas se ha obtenido una renta de 209 miles de euros.

Tal y como se explica en la Nota 8, un inmueble situado en Granada constituye garantía de un préstamo hipotecario firmado en 2017 por la Sociedad dominante; el valor neto contable del inmueble al cierre del ejercicio asciende a 28.056 miles de euros. Finalmente, como se describe en la Nota 13, en ejercicios anteriores se hizo una provisión por riesgos y gastos consecuencia de un litigio sobre un inmueble.

El importe totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.639.120,37 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.

En la Nota 18 se describen en mayor detalle los inmuebles destinados al arrendamiento de acuerdo con el régimen de SOCIMI.

## **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 2019 representan unos derechos de cobro mínimo por cuotas no cancelables cuyos importes y periodos de compromiso se describen a continuación:



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	<u>Importe</u>
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables, de los cuales:	
- Hasta un año	110.872.458,49
- Entre uno y cinco años	<u>443.489.833,96</u>
	<u>554.362.292,45</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.

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 20.227.855,26 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 19.753.757,35 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).

## 8. Instrumentos financieros

### 8.1. Categorías de activos financieros y pasivos financieros

#### 1) Activos financieros a largo plazo

	<u>Instrumentos de patrimonio</u>	<u>Préstamos, derivados y otros</u>	<u>Total</u>
Activos disponibles para la venta:			
- Valorados a coste	85.342,00	0,00	85.342,00
Préstamos y partidas a cobrar	<u>0,00</u>	<u>27.943.971,81</u>	<u>27.943.971,81</u>
	<u>85.342,00</u>	<u>27.943.971,81</u>	<u>28.029.313,81</u>



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Instrumentos de patrimonio recogen la participación en una sociedad valorada a coste.

Préstamos, derivados y otros presentan el siguiente desglose:

	<u>Importe</u>
Créditos a empresas del grupo (Nota 16)	4.172.752,54
Créditos a terceros	3.283.655,66
Otros activos financieros	<u>20.487.563,61</u>
	<u>27.943.971,81</u>

Créditos a empresas del grupo recogen, por una parte, los créditos participativos concedidos por la Sociedad dominante en ejercicios anteriores a dos empresas vinculadas:

- A la mercantil General de Galerías Comerciales América, S.R.L. le había otorgado créditos (tanto en USD como en euros) de los que está pendiente de devolución a cierre del ejercicio 2.930.216,47 euros y 655.243,06 USD, que a tipo de cambio de cierre son 583.267,81 euros; además, tal y como se explica en la Nota 8.1.2), están pendiente de desembolso los intereses generados acumulados, siendo el tipo de interés del 4%.
- A la sociedad GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. (filial de General de Galerías Comerciales América, S.R.L.) le tenía concedido un crédito por 65.550.002,92 USD, (equivalente a 57.248.910,85 euros a tipo de cambio de apertura) y adicionalmente 180.580,35 euros, habiendo sido devueltos en su totalidad durante el ejercicio 2019.

Además, la Sociedad dominante tiene concedido un préstamo de 659.268,26 euros a su vinculada Guavaberry Golf Club, S.A.

Créditos a terceros recogen, por una parte, diversos préstamos concedidos tanto en este ejercicio como 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 754.356,16 euros.

Adicionalmente la Sociedad dominante otorgó a un tercero un préstamo con garantía hipotecaria por 800.000 euros, vencimiento único en 2023, devengando un interés anual a tipo fijo del 4% y durante el ejercicio ha otorgado otro crédito por 415 mil euros, garantía hipotecaria y vencimiento único en 2022, devengando un tipo de interés fijo del 11% pagadero anualmente.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Además, recoge el crédito a la empresa Gestión y Desarrollo de Espacios Comerciales, S.L. (en la que la Sociedad dominante 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).

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 14.798.042,36 euros, en la Generalitat de Catalunya, cuyo importe a cierre es de 2.176.785,80 euros, en el Gobierno de Canarias, cuyo importe a cierre es de 2.184.177,71 euros y en la Región de Murcia, cuyo importe a cierre es de 594.751,48 euros. 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	Valores representativos de deuda	Préstamos, derivados y otros	Total
Activos a valor razonable con cambios en pérd. y gananc.:				
- Mantenidos para negociar	5.012.923,84	197.000,00	0,00	5.209.923,84
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	29.982.482,75	29.982.482,75
	<u>5.012.923,84</u>	<u>197.000,00</u>	<u>29.982.482,75</u>	<u>35.192.406,59</u>

Instrumentos de patrimonio mantenidos para negociar recogen acciones de sociedades que cotizan en bolsa. El importe de la variación del valor razonable del activo al 31 de diciembre de 2019 ha supuesto un aumento neto de 249.023,30 euros.

Valores representativos de deuda recogen en ambos periodos una inversión que la Sociedad dominante mantenía hasta su vencimiento, habiéndose renovado en el ejercicio.

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



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	<u>Importe</u>
Clientes por ventas y prestación de servicios	6.790.731,37
Deudores varios	483.580,18
Personal	141.490,79
Créditos a empresas del grupo (Nota 16)	15.568.327,75
Créditos a terceros	1.697.565,08
Otros activos financieros	<u>5.300.787,58</u>
	<u><u>29.982.482,75</u></u>

Tal y como se ha explicado en la Nota 8.1.1), la Sociedad dominante concedió un préstamo participativo a General de Galerías Comerciales América, S.R.L., tanto en USD como en euros. En el ejercicio 2011 se devolvió el total del principal en USD y parte del principal en euros, quedando un importe pendiente que se recoge en largo plazo. Esta entidad ejecutó el hito en el ejercicio 2009, por lo que tal y como se ha indicado en la Nota 8.1.1), ha generado intereses hasta el momento del cobro principal; los intereses devengados a cierre desde el cumplimiento del hito ascienden a un importe de 3.307.848,98 USD que suponen 2.944.497,94 euros a tipo de cambio al 31 de diciembre de 2019 y 2.366.132,61 euros.

Además, en el ejercicio 2012 la Sociedad dominante le otorgó un nuevo préstamo a la sociedad GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. por 9.000.000 USD, de los que se han amortizado en el ejercicio 24.632,25 USD, equivalente a 7.989.467,47 euros a tipo de cambio de cierre, con vencimiento en octubre de 2020 e interés del 4%. Los intereses acumulados al cierre del ejercicio ascienden a 2.548.129,32 USD, equivalentes a 2.268.229,79 euros a tipo de cambio de cierre.

Créditos a terceros recogen, entre otros, la parte a corto plazo de los créditos explicados en la Nota 8.1.1).

En el ejercicio 2018 la Sociedad dominante firmó un contrato de cesión de crédito por el que adquiría créditos con garantía hipotecaria sobre unos terrenos en Huelva por un total de 17 millones de euros, habiéndose firmado escritura de dación de pago de deuda en el ejercicio 2019, por lo que este importe ha sido considerado en el epígrafe de Existencias (Nota 9); al cierre del ejercicio la Sociedad dominante únicamente tiene pendiente de pago 8.500.000 euros, recogidos como Deudas a corto plazo (Nota 8.1.4). La totalidad del importe se encuentra avalado por entidad bancaria (Nota 13).

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad dominante tiene contratada una imposición por un principal de 3.627.014,24 USD (3.228.604,45 euros a tipo de cambio de cierre).



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Además, se incluyen dentro de Otros activos financieros 1.981.428,38 euros correspondientes a las cantidades entregadas a una persona física consecuencia del contrato de mandato firmado en ejercicios anteriores (para la firma de contratos de opción de compra o compraventa de terrenos) y que finalmente se materializará en diciembre de 2020, al haberse acordado así en la novación de 2019.

3) Pasivos financieros a largo plazo

	<u>Deuda con entidades crédito</u>	<u>Derivados y otros</u>	<u>Total</u>
Débitos y partidas a pagar	<u>13.290.000,00</u>	<u>41.424.653,99</u>	<u>54.714.653,99</u>

Deudas con entidades de crédito a largo plazo recogen el préstamo hipotecario otorgado por una entidad de crédito a la Sociedad dominante para la adquisición de un inmueble recogido como inversión inmobiliaria (Nota 6), por un nominal de 13.290.000 euros, vencimiento único en 29 de junio de 2021 e interés variable del Euribor a un año más diferencial de 1 punto.

Derivados y otros a largo plazo se desglosan como sigue:

	<u>Importe</u>
Otras deudas	13.998.676,59
Otros pasivos financieros	22.548.965,10
Periodificaciones a largo plazo	<u>4.877.012,30</u>
	<u>41.424.653,99</u>

Otras deudas a largo plazo del ejercicio corresponden a los pagos aplazados en la compra de varios terrenos por la Sociedad dominante (Nota 9); la parte a corto plazo se recoge dentro de Proveedores por 3.550.066 euros (Nota 8.1.4).

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 a los importes cobrados de manera anticipada a los inquilinos de los parques comerciales, sin que se haya producido el devengo de dichos ingresos (tal y como se explica en la Nota 3.m)).





MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

- 4) Pasivos financieros a corto plazo recogen exclusivamente Débitos y partidas a pagar siendo su desglose el siguiente:

	<u>Importe</u>
Otras deudas	8.500.000,00
Otros pasivos financieros	360,00
Proveedores a corto plazo	17.219.467,95
Proveedores empresas del grupo (Nota 16)	394.904,65
Remuneraciones pendientes de pago	231.822,64
Anticipos de clientes	<u>2.287.317,87</u>
	<u>28.633.873,11</u>

Otras deudas a corto plazo corresponden al importe adeudado en el pago por el contrato de cesión de crédito (Nota 8.1.2).

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.

	Importe
	Días
Período medio de pago a proveedores	70,58
Ratio de operaciones pagadas	61,46
Ratio de operaciones pendientes de pago	101,78
	Euros
Total pagos realizados	28.780.119,99
Total pagos pendientes	8.888.107,88



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

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 consolidado. No obstante, se han excluido los saldos con proveedores por adquisición de terrenos e inversiones inmobiliarias, así como los datos correspondientes a la entidad del grupo Emasa, Empresa Constructora, S.A., ya que desvirtuarían los ratios anteriores.

8.3. Reclasificaciones de activos financieros

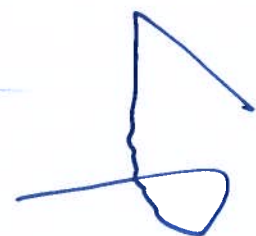
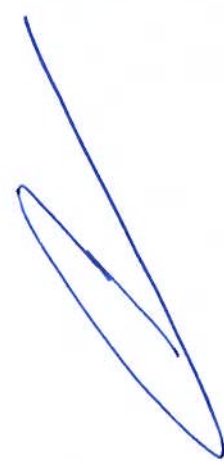
No se han realizado reclasificaciones de categorías de activos financieros en el ejercicio.

**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL**  
**FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**8.4. Clasificación por vencimientos**

**1) Vencimiento de los instrumentos financieros de activo al 31 de diciembre de 2019:**

	Vencimiento en años					Total
	31/12/20	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	
<b>Inversiones empresas grupo y asociadas:</b>						
Créditos a empresas	15.568.327,75	4.172.752,54	0,00	0,00	0,00	19.741.080,29
	15.568.327,75	4.172.752,54	0,00	0,00	0,00	19.741.080,29
<b>Inversiones financieras:</b>						
Créditos a terceros	1.697.565,08	1.898.238,40	415.000,00	800.000,00	0,00	4.981.220,74
Valores representativos de deuda	197.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197.000,00
Otros activos financieros	5.300.778,58	400.000,00	0,00	0,00	0,00	20.087.563,61
	7.195.343,66	2.298.238,40	415.000,00	800.000,00	0,00	20.257.980,87
<b>Anticipos a proveedores</b>	1.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.300.000,00
<b>Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>						
Clientes por ventas y prestac. servicios	6.790.731,37	0,00	0,00	0,00	0,00	6.790.731,37
Deudores varios	483.580,18	0,00	0,00	0,00	0,00	483.580,18
Personal	141.490,79	0,00	0,00	0,00	0,00	141.490,79
	7.415.802,34	0,00	0,00	0,00	0,00	7.415.802,34
<b>Saldo total</b>	<b>31.479.473,75</b>	<b>6.470.990,94</b>	<b>415.000,00</b>	<b>800.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>59.423.445,56</b>



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

2) Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31 de diciembre de 2019:

	Vencimiento en años					Total	
	31/12/20	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24		Más de 5 años
<b>Deudas:</b>							
Deudas con entidades de crédito	0,00	13.290.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.290.000,00
Otros pasivos financieros	8.500.360,00	4.000.000,00	5.000.000,00	4.998.656,59	0,00	22.548.965,10	45.047.981,69
	<u>8.500.360,00</u>	<u>17.290.000,00</u>	<u>5.000.000,00</u>	<u>4.998.656,59</u>	<u>0,00</u>	<u>22.548.965,10</u>	<u>58.337.981,69</u>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>							
Proveedores	17.219.467,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.219.467,95
Proveedores empresas del grupo	394.904,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	394.904,65
Personal	231.822,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	231.822,64
Anticipos de clientes	2.287.317,87	2.188.914,76	1.326.177,96	536.822,31	255.927,37	569.169,90	7.164.330,17
	<u>20.133.513,11</u>	<u>2.188.914,76</u>	<u>1.326.177,96</u>	<u>536.822,31</u>	<u>255.927,37</u>	<u>569.169,90</u>	<u>25.010.525,41</u>
<b>Saldo total</b>	<u>28.633.873,11</u>	<u>19.478.914,76</u>	<u>6.326.177,96</u>	<u>5.535.478,90</u>	<u>255.927,37</u>	<u>23.118.135,00</u>	<u>83.348.507,10</u>

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:

Proveedores  
Proveedores empresas del grupo  
Personal  
Anticipos de clientes

Saldo total



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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 01-01-19	5.984.615,20	19.379.537,31
(+) Entrada perímetro	0,00	393.993,42
(+) Corrección valorativa por deterioro	255.931,67	1.303.388,00
(-) Reversión del deterioro	0,00	(434.509,93)
(-) Salidas y reducciones	0,00	(81.304,52)
Saldo créditos deteriorados al 31-12-19	<u>6.240.546,87</u>	<u>20.561.104,28</u>

Pérdidas por deterioro a largo plazo recogen en su totalidad 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).

Pérdidas por deterioro a corto plazo se deben a clientes del Grupo, así como por créditos con terceros.

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.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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 al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. Dado el bajo importe de deuda financiera, referenciada además a tipo de interés Euribor, el Grupo no considera este riesgo significativo.

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.

8.7. Fondos propios

a) Capital de la Sociedad dominante

Al 31 de diciembre de 2019 el capital social está compuesto por 26 millones de acciones nominativas de 2 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, cumpliendo así con lo establecido en el art.5 de la Ley SOCIMI sobre el capital mínimo.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

a) Reservas de la Sociedad dominante

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

	<u>Importe</u>
Reservas distribuibles	404.313.649,89
Reservas no distribuibles	<u>10.705.314,15</u>
	<u>415.018.964,04</u>

Como reservas distribuibles se incluyen las reservas voluntarias, cuya información obligada por la Ley SOCIMI se detalla en la Nota 18.

Reservas no distribuibles se refieren, por una parte, a la reserva legal, la cual se dota de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y considerando lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, 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 Ley SOCIMI establece que, si la Sociedad dominante opta por acogerse al régimen fiscal especial, no se podrá exceder ese porcentaje, así como no podrá existir ninguna reserva estatutaria indisponible.

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.

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.

b) Reservas en sociedades consolidadas por integración global

No existen en este ejercicio al ser primera consolidación.

b) Distribución de resultados

Los dividendos se repartirán de acuerdo a lo establecido en la norma de valoración descrita en la Nota 3.i). Con fecha 28 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante acordó el pago de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2018 por importe de 196.560.000 euros, habiendo sido abonado en plazo.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

9. **Existencias**

El desglose del movimiento de existencias es el siguiente:

<u>C O S T E</u>	<u>Edificios adquiridos</u>	<u>Terrenos y solares</u>	<u>Obra en curso ciclo corto</u>	<u>Obra en curso ciclo largo</u>	<u>Anticipos</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01-01-19	15.935.740,08	154.688.642,15	860.259,72	10.630.840,62	50.000,00	182.165.482,57
Entradas	0,00	69.288.887,77	930.534,85	1.349.640,01	1.250.000,00	72.819.062,63
Traspasos	0,00	(20.104.717,95)	0,00	20.104.717,95	0,00	0,00
Salidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-19	15.935.740,08	203.872.811,97	1.790.794,57	32.085.198,58	1.300.000,00	254.984.545,20
<u>DETERIOROS</u>						
Saldo al 01-01-19	2.858.046,95	31.695.381,37	0,00	7.130.840,62	0,00	41.684.268,94
Dotaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reversión	0,00	(47.862,40)	0,00	0,00	0,00	(47.862,40)
Saldo al 31-12-19	2.858.046,95	31.647.518,97	0,00	7.130.840,62	0,00	41.636.406,54
<u>VALOR NETO</u>						
Saldo al 01-01-19	13.077.693,13	122.993.260,78	860.259,72	3.500.000,00	50.000,00	140.481.213,63
Saldo al 31-12-19	13.077.693,13	172.225.293,00	1.790.794,57	24.954.357,96	1.300.000,00	213.348.138,66

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad dominante ha adquirido principalmente terrenos situados en Marbella, Rincón de la Victoria, Málaga, San Javier (Murcia), así como unas fincas en Huelva descritas en la Nota 8.1.2).

Obra en curso de ciclo largo recoge los terrenos más el coste incurrido en la tercera ampliación que se estaba realizando en el Parque Comercial "La Cañada" (Marbella), la cual está parada por un litigio frente al Ayuntamiento de Marbella consecuencia de unos procedimientos de Disciplina Urbanística, tal y como se explica en la Nota 13.

Adicionalmente, al cierre del ejercicio la Sociedad dominante ha iniciado dos promociones de viviendas y locales en Marbella, habiéndose traspasado el coste de los terrenos asociados a este epígrafe.

Durante el ejercicio la Sociedad dominante ha realizado anticipos para futuras compras de terrenos.





MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El valor razonable de los activos recogidos en este epígrafe se ha determinado por una sociedad de valoración externa independiente de reconocida capacidad profesional y experiencia, en base a la que se han deteriorado los valores, o revertido los deterioros existentes.

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
		01/01/2019	Dotación / (Reversión)	
Edificio Puerto Banús	7.358.046,95	2.858.046,95	0,00	4.500.000,00
Edificios adquiridos	7.358.046,95	2.858.046,95	0,00	4.500.000,00
Yecla (Murcia)	2.879.382,41	2.775.244,81	(7.862,40)	112.000,00
Martos (Jaén)	4.062.381,12	3.702.381,12	(40.000,00)	400.000,00
Marbella (Málaga)	15.401.994,68	14.351.994,68	0,00	1.050.000,00
Murcia	2.910.696,88	910.696,88	0,00	2.000.000,00
Coín (Málaga)	106.694,60	31.694,60	0,00	75.000,00
Roquetas de Mar (Almería)	238.149,85	188.149,85	0,00	50.000,00
Armillá (Granada)	1.942.530,96	1.092.530,96	0,00	850.000,00
San Pedro de Alcántara	28.482.688,47	8.642.688,47	0,00	19.840.000,00
Terrenos y solares	56.024.518,97	31.695.381,37	(47.862,40)	24.377.000,00
Tercera ampliación. Parque Comerc. La Cañada	10.630.840,62	7.130.840,62	0,00	3.500.000,00
Obra en curso ciclo largo	10.630.840,62	7.130.840,62	0,00	3.500.000,00

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 créditos participativos a largo plazo concedidos a empresas del grupo, así como al préstamo concedido en 2013, siendo el importe total en dólares estadounidenses de 9.630.610,81 USD y el contravalor a tipo de cambio de cierre de 8.572.735,28 euros, así como a los intereses recogidos en el activo corriente dentro de créditos a corto plazo por un importe de 5.855.978,30 USD (5.212.727,73 euros a tipo de cambio de cierre).



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Adicionalmente, al cierre del ejercicio existe una imposición a plazo de principal de 3.627.014,24 dólares, equivalentes a 3.228.604,45 euros a tipo de cambio de cierre. Los intereses devengados no vencidos ascienden a 101.953,88 dólares equivalentes a 90.754,75 euros a tipo de cambio de cierre.

Al cierre del ejercicio se han reconocido diferencias netas de cambio positivas por operaciones no realizadas debidas a estos conceptos por importe de 317.371,16 euros.

**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			169.215.620,70
Impuesto sobre Sociedades			(56.551,12)
Diferencias permanentes:			0,00
- de la sociedades individuales	1.472.536,73	0,00	1.472.536,73
Diferencias temporarias:			
- de la sociedades individuales con origen en ejercicios anteriores	405.261,25	177.000,38	228.260,87
- de ajustes por consolidación con origen en el ejercicio	356.012,75	24.732.568,10	(24.376.555,35)
Base imponible (resultado fiscal)			<u>146.483.311,83</u>

**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.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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.

La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI (Nota 3.1), tributando desde 2015 al tipo de gravamen especial del 0%.

**11.3. Activos y pasivos por impuesto diferido**

Tal y como se explica en la Nota 3.1), las diferencias temporarias procedentes de ejercicios anteriores a la entrada de la Sociedad dominante en régimen especial de SOCIMI, se integrarán de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen.

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, en la Sociedad dominante se generaron en 2014 y en 2013 activos por impuesto diferido, que comenzaron a revertir en el ejercicio 2015 de forma lineal.

El Grupo tiene recogidos como pasivo por impuesto diferido los reconocidos como consecuencia del distinto trato contable y fiscal en la amortización sobre los activos nuevos adquiridos en los ejercicios 2010 y 2009. Además, el reconocimiento en el activo del inmueble a valor razonable por 40 millones de euros, producto de la combinación de negocios descrita en la Nota 4, ha supuesto que, por comparación con el valor en libros, surja una diferencia de 24,7 millones de euros y, como consecuencia, ha surgido un pasivo por impuesto diferido de 6,2 millones de euros, que se está revirtiendo en función de la vida útil pendiente del inmueble.

**11.4. Otros tributos**

Los epígrafes “Otros créditos con las Administraciones Públicas” y “Otras deudas con las Administraciones Públicas” recogen principalmente saldos por IVA y por fianzas con los diferentes organismos públicos.

**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:



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	<u>Importe</u>
Otros ingresos	25.100,85
Certificaciones de obra	50.000,00
Ingresos por arrendamientos	113.917.646,57
Prestación de servicios	<u>22.858.222,93</u>
	<u>136.850.970,35</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	98.731.585,92
Cataluña	20.827.723,41
Murcia	3.105.418,59
Canarias	<u>14.186.242,43</u>
	<u>136.850.970,35</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).

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. También recoge el importe de una multa coercitiva explicada en la Nota 13.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

**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 01-01-19	77.931.126,17
Dotaciones	1.607.559,23
Aplicaciones	0,00
Reversiones	<u>(69.500.000,00)</u>
Saldo al 31-12-19	<u>10.038.685,40</u>

En el epígrafe “Otras provisiones” se recogen aquellas provisiones para cobertura de riesgos surgidos de hechos pasados, que la Dirección del Grupo ha determinado, siguiendo la política contable explicada en la Nota 3.n).

Las principales provisiones registradas al cierre de 2019 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 notifica a la Sociedad dominante auto judicial de fecha 12 de marzo de 2018 por el que se delimita el alcance de la ejecución de la sentencia, reduciendo significativamente el alcance de la misma. Por este motivo, la Sociedad dominante que, en base a su mejor estimación provisionó en ejercicios anteriores 74 millones de euros, ha reestimado la provisión reduciéndola en 69,5 millones.
- Multas coercitivas interpuestas por el Ayuntamiento de Marbella sobre la realización de las obras descritas en la Nota 9, junto a la mejor estimación realizada por la Sociedad dominante referente a la reposición al estado original de los terrenos por un importe total de 4,8 millones de euros, incluyendo la multa interpuesta en este ejercicio (Nota 12).

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 5.512.921,99 euros.

Al cierre del ejercicio la Sociedad dominante ha garantizado mediante avales bancarios los pagos pendientes de algunas adquisiciones de terrenos por importe de 26.048.742,59 euros.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

El resto de los avales comprometidos son debido a compromisos por pagos pendientes a proveedores y otras garantías a terceros por un importe de 1.612.167,76 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**

La Sociedad dominante ha adquirido en 2020 tres parcelas de uso terciario en Parque Valdebebas (Madrid) por un importe de 55 millones de euros donde construirá un gran complejo comercial y de ocio que contará con 145.794 m<sup>2</sup> de techo de uso comercial, así como terrenos en Málaga por 11 millones de euros, todo ello con financiación propia.

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el coronavirus COVID-19 a pandemia internacional. A su vez, el Gobierno de España declaró el 14 de marzo de 2020 el estado de alarma en todo el territorio nacional, debido a la magnitud que la difusión del mismo estaba alcanzando en nuestro país y a la rapidez de su propagación. El estado de alarma, y la propia crisis sanitaria provocada por el coronavirus, afectan de modo muy significativo a la libertad de circulación de las personas y a la actividad económica en general, al suspenderse un amplio abanico de actividades como la educativa presencial, la comercial, la de hostelería y restauración y otras adicionales, con el consiguiente efecto negativo sobre otros sectores no expresamente suspendidos en la declaración del estado de alarma.

Los locales de los Centros Comerciales propiedad del Grupo han tenido que cesar su actividad en gran parte, estando cerrados al público todos aquellos locales cuya actividad ha sido restringida por el Real Decreto de 14 marzo.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

Por todo lo anterior, los Administradores de la Sociedad dominante, en la confianza de que la situación pueda volver a la normalidad lo antes posible han acordado como medida excepcional:

- Para todos aquellos arrendatarios que se han visto afectados por la restricción temporal de su actividad conforme a lo dispuesto por el RD 463/2020, de 14 de marzo que la exigibilidad de la renta del periodo comprendido entre el día 1 de abril de 2020 y hasta el momento en el que se produzca el primero de estos dos acontecimientos, (i) la finalización del Estado de Alarma, o bien (ii) el momento en el que se permita por la Administración la apertura al público de su local comercial, será en la fecha en la que se cumplan cuatro (4) meses desde la fecha de cumplimiento de uno de los dos acontecimientos indicados.
- Para todos aquellos que no que se han visto afectados por la restricción temporal de su actividad conforme a lo dispuesto por el RD 463/2020, de 14 de marzo que la exigibilidad de la renta del periodo comprendido entre el día 1 de abril de 2020 y el día 31 de mayo de 2020 será el día 1 de septiembre de 2020.

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que las medidas anteriormente no generarán tensiones de tesorería del Grupo.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, no es posible cuantificar el posible impacto que las medidas anteriormente mencionadas tendrán en las operaciones futuras del Grupo y, por lo tanto, en la valoración de sus activos, ya que dependen del tiempo que se prolongue el estado de alarma y de la evolución de la pandemia.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

**16. Operaciones con partes vinculadas**

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

Tipo de vinculación	Persona/Empresa Vinculada
Empresa del grupo (Nota 1)	Dos Mares Shopping Centre, S.A.U.
Otras empresas del grupo (control bajo Dirección única)	(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.
Personal Clave de la dirección de la empresa o de la dominante	(3) D. Tomás Olivo López (3) Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez (3) Dña. María Dolores Olivo Sánchez (3) D. José Miguel Cabezas Argueda
Otras partes vinculadas	D. Fulgencio Tomás Olivo Sánchez Dña Eva María Olivo Sánchez (4) Reding Consulting, S.L.
(1) La consideración de estas empresas como Otras empresas del grupo es consecuencia de que Don Tomás Olivo López es su accionista mayoritario.	
(2) Indirecta a través de Desarrollos La Coronela, S.L.U. controlada por D.Tomás Olivo (1)	
(3) Administradores	
(4) Indirecta a través de un Consejero	

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:

<b>Ejercicio 2019</b> Operaciones con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Personal clave de dirección	Otras partes vinculadas
Compras de activos corrientes	276.026,00	0,00	0,00
Compras de activos no corrientes	41.200,00	0,00	0,00
Servicios recibidos	663.674,75	0,00	52.000,00
Ingresos por intereses devengados no cobrados	435.625,67	0,00	0,00
Dividendos y otros beneficios distribuidos	0,00	196.006.577,76	41.375,88
Remuneraciones e indemnizaciones	0,00	112.000,01	61.476,61





MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

<b>Ejercicio 2019</b>	<b>Otras empresas del grupo</b>	<b>Otras partes vinculadas</b>
<b>Saldos pendientes con partes vinculadas</b>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inversiones financieras a largo plazo:	4.172.752,54	10.366,64
Créditos	4.172.752,54	10.366,64
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Inversiones financieras a corto plazo:	15.568.327,75	0,00
Créditos	15.568.327,75	0,00
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:	394.904,65	4.840,00
Proveedores a corto plazo	394.904,65	4.840,00

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 487.800 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. Por otra parte, existe suscrito un contrato de responsabilidad civil de los Administradores con una prima de 12.204,18 euros.

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.

### **17. Otra información**

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



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

<u>Categoría</u>	<u>31/12/2019</u>
Director de desarrollo	1
Ingenieros técnicos	5
Técnicos organización	3
Delineantes	2
Letrado	4
Jefe mantenimiento	7
Licenciados	8
Administrativos y auxiliares	15
Personal de obra y mantenimiento	54
Limpiadores	19
	<u>118</u>

Durante el ejercicio no ha sido contratado ningún empleado 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:

<u>Categoría</u>	<u>31/12/2019</u>		
	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Director de desarrollo	1	0	1
Ingenieros técnicos	6	1	7
Técnicos organización	2	3	5
Delineantes	2	0	2
Letrado	1	3	4
Jefe mantenimiento	7	0	7
Licenciados	6	2	8
Administrativos y auxiliares	7	17	24
Personal obra y mantenimiento	55	0	55
Limpiadores	13	7	20
	<u>100</u>	<u>33</u>	<u>133</u>



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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>2 0 1 9</u>
Auditoría de cuentas anuales	52.000,00
Auditoría de cuentas anuales consolidadas	5.500,00
Revisión limitada	28.000,00
Otros servicios	<u>16.000,00</u>
	<u>101.500,00</u>

**18. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI, se detalla a continuación la siguiente información de la Sociedad dominante derivada de su condición de SOCIMI:

- Las reservas de la Sociedad dominante procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial (esto es, hasta 31 de diciembre de 2014) ascienden a:

	<u>Importes</u>
Reserva legal	613.032,35
Reservas voluntarias	331.140.397,53
Reservas fusión	(20.600.093,03)
Reserva capital amortizado	<u>305.314,15</u>
	<u>311.458.651,00</u>

- Reservas de la Sociedad dominante procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial (esto es, desde 1 de enero de 2015), diferenciando las procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al régimen general de gravamen:



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	<u>31/12/2019</u>
Reservas procedentes de rentas	
tributadas al 0%	102.682.032,86
tributadas al régimen general	<u>878.280,18</u>
	<u><u>103.560.313,04</u></u>

- Reservas de la Sociedad dominante procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial (esto es, desde 1 de enero de 2015), dispuestas en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden: no aplica.
- Dividendos de la Sociedad dominante distribuidos con cargo a beneficios procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial (esto es, desde 1 de enero de 2015), diferenciando las procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al régimen general de gravamen:
  - 196.560.000 euros en 2019, por resultados procedentes del ejercicio 2018 generados con rentas sujetas a tipo de gravamen 0%.
  - 79.138.345,24 euros en 2018, por resultados procedentes del ejercicio 2017 generados con rentas sujetas a tipo de gravamen 0% y 3.541.654,76 euros generados con rentas sujetas al régimen general.
  - 52.369.923,95 euros en 2017, por resultados procedentes del ejercicio 2016 generados con rentas sujetas a tipo de gravamen 0%.
  - 83.528.968,36 euros en 2016, por resultados procedentes del ejercicio 2015 generados con rentas sujetas a tipo de gravamen 0%.
- Dividendos de la Sociedad dominante distribuidos con cargo a reservas, designando el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si ha estado gravada al 0%, 19% o al tipo general: no aplica.



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

- Fecha de acuerdos de distribución de dividendos de la Sociedad dominante indicados en los puntos anteriores:
  - con fecha 28 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018 por importe de 196.560.000 euros;
  - con fecha 28 de junio de 2018 la Junta General de Accionistas acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017 por importe de 82.680.000 euros;
  - con fecha 8 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2016 por importe de 52.369.923,95 euros;
  - con fecha 30 de junio de 2016 por Decisión de Socio Único se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2015 por importe de 83.528.968,36 euros.
  
- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento, así como de las participaciones en capital de entidades a que se refiere el artículo 2.1 Ley SOCIMI:
  - La Sociedad dominante no tiene participaciones en capital de entidades a que se refiere el art. 2.1 Ley SOCIMI.
  - La relación de Inmuebles para arrendamiento al cierre del ejercicio 2019 se detalla a continuación:



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Descripción	Ubicación	Fecha de adquisición/ apertura
Terreno rústico en regadío El Galtero	Murcia	29/05/2014
Parque Comercial La Cañada	Marbella (Málaga)	27/05/1997
Parque Comercial Mediterráneo	Almería	04/12/1998
Parque Comercial Gran Plaza	Roquetas de Mar (Almería)	04/12/2002
Centre Comercial Mataró Parc	Mataró (Barcelona)	13/06/2000
Parque Comercial Las Dunas	Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)	05/03/2008
Parque Comercial Nevada	Armillá (Granada)	23/11/2016
Centro Comercial El Mirador	Las Palmas (Gran Canaria)	30/11/2018
Centro Comercial La Terrazas	Las Palmas (Gran Canaria)	21/03/2019
Locales Avda. Ricardo Soriano	Marbella (Málaga)	12/11/2010
Viviendas en La Cañada	Marbella (Málaga)	31/01/2011
Vivienda en Avda. Reina de España	Roquetas de Mar (Almería)	11/09/2008
Vivienda en Pza. Campillo	Granada	09/11/2016
Apto. en Urbaniz. Lagar del Rosario	Marbella (Málaga)	20/09/2013
Apto. en Urbaniz. El Embrujo de Banús	Marbella (Málaga)	05/02/2010
Apts. en Urbaniz. Los Jardines D. Carlos	Marbella (Málaga)	02/08/2012
Apto. en Torre Caney	Santo Domingo (Rep. Dominicana)	06/09/2010
Edif. comercial y plataforma logística	Bollullos de la Mitación (Sevilla)	22/02/2016
Edificio Colón	Granada	29/06/2017
Vivienda Edificio La Concha	Marbella (Málaga)	21/09/2017
Edificio Reyes Católicos 55	Granada	29/06/2018
Local Calle Mayor	Cartagena	05/11/2018

Los anteriores activos se encuentran recogidos como Inversiones inmobiliarias (Nota 6).



MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

- Identificación de los activos que computan dentro del 80% a que se refiere artículo 3.1 Ley SOCIMI (tal y como se indica en la Nota 3.f) la Sociedad dependiente no es activo SOCIMI, por lo que el cálculo sobre el requisito de inversión se realiza sobre el balance y los activos de las Sociedad dominante):

Descripción	Valor neto contable 31/12/19	Valor de mercado s/tasación
Parque Comercial La Cañada	16.423.481,01	730.000.000
Parque Comercial Mediterráneo	11.190.501,08	101.000.000
Parque Comercial Gran Plaza	10.483.261,18	170.300.000
Centre Comercial Mataró Parc	14.613.550,06	294.500.000
Parque Comercial Las Dunas	30.703.903,81	49.450.000
Parque Comercial Nevada	121.803.992,28	672.500.000
Centro Comercial El Mirador	41.330.049,87	72.650.000
Centro Comercial Las Terrazas	39.066.319,38	84.000.000
Locales Avda. Ricardo Soriano	1.776.509,49	2.400.000
Viviendas en La Cañada	655.636,71	860.000
Vivienda en Avda. Reina de España	100.000,00	100.000
Vivienda Pza. Campillo	856.199,37	900.000
Apto. en Urbanización Lagar del Rosario	288.311,31	410.000
Apto. en Urbanización El Embrujo de Banús	690.679,01	1.000.000
Apto. en Urbanización Los Jardines D. Carlos	440.520,84	470.000
Apto. en Torre Caney	992.239,10	992.239
Edif. comercial y plataforma logística Bollullos	7.084.358,99	10.150.000
Edificio Colón	28.056.206,35	30.430.000
Vivienda Edificio La Concha	250.668,16	275.000
Edificio Reyes Católicos 55	6.028.206,32	6.200.000
Local Calle Mayor	3.715.449,32	5.000.000
<b>Total activos incluidos en art 3.1 Ley SOCIMI</b>	<b>336.550.043,64</b>	<b>2.233.587.239</b>
Otros activos no dedicados al arrendamiento	223.119.647,81	288.937.795
<b>Total activos inmobiliarios a 31-12-2019</b>	<b>559.669.691,45</b>	<b>2.522.525.034</b>

Por tanto, el valor de mercado de los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3.1 Ley SOCIMI suponen un 83,20% sobre el total del activo valorado a valor de mercado.



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

**GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES SOCIMI, S.A.** inició su actividad en el año 1995, con fecha 10 de agosto de 2015 ha modificado sus estatutos, adaptando su objeto social a la condición de SOCIMI.

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, Worten 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, Worten, 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 CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Finalmente, con fecha 28 de junio de 2019, la Sociedad dominante ha adquirido Dos Mares Shopping Centre, S.A.U., entidad que es propietaria de la galería comercial del Centro Comercial Dos Mares situado en San Javier (Murcia). Este complejo abrió al público el 2 de abril de 2004.

A continuación, ofrecemos unos cuadros sinópticos de la evolución de los principales indicadores financieros sobre los resultados:

1.1. Indicadores financieros sobre evolución de los resultados

CONCEPTO	31/12/2019
Cifra neta de negocio	136.850.970,35
Resultados de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	176.716.323,16
Resultados de explotación	166.746.006,50
Resultados financieros	2.526.165,32
Beneficio neto de impuestos	169.215.620,70
Rentabilidad económica (Rdo. de explotación/Activo total)	0,23
Rentabilidad financiera (Resultado/Patrimonio neto)	0,27

1.2. Indicadores financieros sobre la situación del Grupo

CONCEPTO	31/12/2019
Patrimonio Neto	636.234.584,74
Capital corriente (Activo corriente-Pasivo corriente)	285.361.083,67
Capital corriente / Activo total	3,86
Capital corriente / Pasivo corriente	8,89
Deuda financiera	13.290.000
Ratio de solvencia (Activo total/Fondos ajenos)	7,17
Ratio de endeudamiento (Fondos ajenos/Pasivo total)	0,14
Ratio de liquidez (Activo corriente/Pasivo corriente)	9,89



INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1.3. Información sobre personal

El número medio de trabajadores se sitúa en 118, frente a los 112 del ejercicio 2018. A continuación, mostramos un cuadro con las principales variables que afectan al área de personal:

CONCEPTO	31/12/2019
Sueldos y salarios (excluido administradores)	3.320.664,65
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.037.774,50
Ratio de Seguridad Social	31,25%

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.

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 deterioraran o remontaran. El Grupo va a seguir realizando tasaciones de sus activos por entidades de reconocido prestigio.

3. Hechos posteriores

La Sociedad dominante ha adquirido en 2020 tres parcelas de uso terciario en Parque Valdebebas (Madrid) por un importe de 55 millones de euros donde construirá un gran complejo comercial y de ocio que contará con 145.794 m2 de techo de uso comercial, así como terrenos en Málaga por 11 millones de euros, todo ello con financiación propia.

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el coronavirus COVID-19 a pandemia internacional. A su vez, el Gobierno de España declaró el 14 de marzo de 2020 el estado de alarma en todo el territorio nacional, debido a la magnitud que la difusión del mismo estaba alcanzando en nuestro país y a la rapidez de su propagación. El estado de alarma, y la propia crisis sanitaria provocada por el coronavirus, afectan de modo muy significativo a la libertad de circulación de las personas y a la actividad económica en general, al suspenderse un amplio abanico de actividades como la educativa presencial, la comercial, la de hostelería y restauración y otras adicionales, con el consiguiente efecto negativo sobre otros sectores no expresamente suspendidos en la declaración del estado de alarma.



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

Los locales de los Centros Comerciales propiedad del Grupo han tenido que cesar su actividad en gran parte, estando cerrados al público todos aquellos locales cuya actividad ha sido restringida por el Real Decreto de 14 marzo.

Por todo lo anterior, los Administradores de la Sociedad dominante, en la confianza de que la situación pueda volver a la normalidad lo antes posible han acordado como medida excepcional:

- Para todos aquellos arrendatarios que se han visto afectados por la restricción temporal de su actividad conforme a lo dispuesto por el RD 463/2020, de 14 de marzo que la exigibilidad de la renta del periodo comprendido entre el día 1 de abril de 2020 y hasta el momento en el que se produzca el primero de estos dos acontecimientos, (i) la finalización del Estado de Alarma, o bien (ii) el momento en el que se permita por la Administración la apertura al público de su local comercial, será en la fecha en la que se cumplan cuatro (4) meses desde la fecha de cumplimiento de uno de los dos acontecimientos indicados.
- Para todos aquellos que no que se han visto afectados por la restricción temporal de su actividad conforme a lo dispuesto por el RD 463/2020, de 14 de marzo que la exigibilidad de la renta del periodo comprendido entre el día 1 de abril de 2020 y el día 31 de mayo de 2020 será el día 1 de septiembre de 2020.

Los Administradores de la Sociedad dominante consideran que las medidas anteriormente no generarán tensiones de tesorería del Grupo.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas, no es posible cuantificar el posible impacto que las medidas anteriormente mencionadas tendrán en las operaciones futuras del Grupo y, por lo tanto, en la valoración de sus activos, ya que dependen del tiempo que se prolongue el estado de alarma y de la evolución de la pandemia.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad dominante están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como ~~no financieros~~, que puedan producirse.



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

4. Otra información

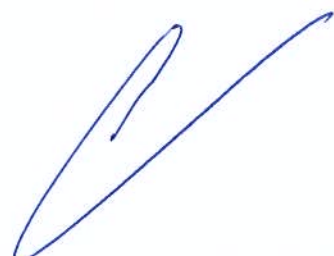
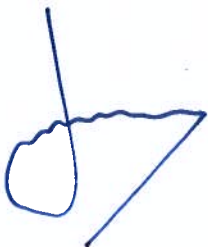
A cierre del ejercicio el periodo medio de pago asciende a 70,58 días sin considerar la entidad del grupo Emasa, Empresa Constructora, S.A. Durante el ejercicio 2019 se ha hecho un gran esfuerzo en poder reducir el plazo de pago de las deudas y para 2020 el Grupo procurará cumplir con la normativa en la totalidad de los pagos.

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

Finalmente, deseamos informar que durante el ejercicio no han existido operaciones sobre acciones propias, bien a través del Grupo o de terceras personas que actúen en nombre y por cuenta de ésta.



Madrid, 31 de marzo de 2020



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

A los accionistas de General de Galerías Comerciales SOCIMI, S.A.:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de General de Galerías Comerciales SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2019 y 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 al 31 de diciembre de 2019, 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 del ejercicio 2019 adjunta) 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.

## **Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados 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 esos riesgos.

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

#### **Descripción**

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 2019 asciende a 112 millones de euros.

El reconocimiento de ingresos por arrendamientos es uno de los aspectos más relevantes 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.i y 12 de la memoria del ejercicio 2019 adjunta).

#### **Procedimientos aplicados en la auditoría**

Hemos llevado a cabo pruebas analíticas sustantivas 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, cánones 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.

## **Litigios en curso**

### **Descripción**

La Sociedad se encuentra inmersa en distintos procedimientos judiciales. En relación a dichos procedimientos, la Dirección de la Sociedad debe evaluar si se trata de contingencias o por el contrario debería registrarse una provisión asociada a los mismos, o dotar deterioro sobre el activo en litigio, así como reevaluar la estimación de las provisiones ya registradas en ejercicios anteriores por estos conceptos. Este aspecto es uno de los más relevantes para nuestra auditoría, dado que dicha clasificación y estimación requiere la realización de juicios relevantes por parte de la Dirección de la Sociedad, particularmente sobre la probabilidad de que se produzca una salida futura de recursos o la posibilidad de estimar fiablemente el importe de la obligación. Estos juicios y estimaciones son realizados por la Dirección de la Sociedad fundamentalmente en base a opiniones de sus asesores legales.

### **Procedimientos aplicados en la auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, un análisis de los juicios de la Dirección alcanzados sobre la base de la opinión de sus asesores legales. Para ello se les han enviado cartas de confirmación a todos los asesores legales con los que trabaja la Sociedad y analizado las respuestas, prestando en nuestro análisis especial énfasis en los aspectos relativos a los procesos judiciales abiertos de mayor significatividad.

Asimismo, hemos comprobado la correcta contabilización realizada por la Sociedad incluyendo los desgloses realizados en relación a estos aspectos en la memoria.

## **Valoración de los activos inmobiliarios**

### **Descripción**

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 348 millones de euros y 213 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.

Además, el valor de mercado calculado por los expertos independientes para estos activos sirve de base para determinar el porcentaje del activo total que la Sociedad debe tener invertido en inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento.

Debido a la importancia significativa que estos activos tienen sobre el total del balance, así como al grado de subjetividad y juicio que tiene la valoración de los activos, consideramos este aspecto como uno de los más relevantes para nuestra auditoría (véanse Notas 4.b, 6 y 9 de la memoria).

### **Procedimientos aplicados 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 2019 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 2019 adjunta.



## **Cumplimiento régimen de SOCIMI**

### **Descripción**

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, y modificaciones posteriores, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa una cuestión clave de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas (véanse Notas 4.b y 18 de la memoria).

### **Procedimientos aplicados en la auditoría**

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la revisión del diseño e implantación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI, así como pruebas de verificación respecto a que los citados controles operan eficazmente.

Hemos obtenido de la Dirección de la Sociedad los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte, incluyendo la documentación relativa a la estimación realizada por parte de los administradores respecto al cumplimiento de los test de rentas y de activos (Nota 2 b). Asimismo, hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Adicionalmente hemos revisado que la memoria contiene los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

## **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la nota 15 de las cuentas anuales adjuntas, que describe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras de la Sociedad así como en las valoraciones de sus activos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, 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 Sociedad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad 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 Sociedad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de unas 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 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.

## **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 Sociedad.
- 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 los administradores de la Sociedad 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.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

DELOITTE, S.L.  
R.O.A.C. nº S0692



Fernando García Beato  
R.O.A.C. nº 18142



5 de mayo de 2020

DELOITTE, S.L.  
2020 Núm. 01/20/05263  
96,00 EUR  
SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

AUDALIA NEXIA Auditores, S.L.  
R.O.A.C. Nº S0200



Araceli Catalán Rada  
R.O.A.C. nº20609



AUDALIA NEXIA  
AUDITORES, S.L.  
2020 Núm. 01/20/05669  
96,00 EUR  
SELLO CORPORATIVO:  
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

Información financiera correspondiente al  
ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019

1. Cuentas anuales formadas por:

- Balance al 31 de diciembre de 2019 y 2018
- Cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2019 y 2018
- Estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2019 y 2018
- Estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018
- Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019

2. Informe de gestión

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**PRESIDENTE**

D. Tomás Olivo López

**VOCALES**

Dña. María Dolores Olivo Sánchez

D. José Miguel Cabezas Argueda (Consejero Independiente)

**SECRETARIA**

Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez

Formulados por el Consejo de Administración  
con fecha 31 de marzo de 2020

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(en euros)

ACTIVO	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Inmovilizado intangible:		408.998.389,67	402.949.606,28	Fondos propios:	8	627.950.257,38	663.578.964,04
Inmovilizado material:	5	192,46	567,63	Capital:		627.950.257,38	663.578.964,04
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		5.170.532,96	3.962.287,80	Capital escrutado		52.000.000,00	52.000.000,00
Inmovilizado en curso y anticipos	6	4.251.613,97	3.213.312,81	Reservas:		52.000.000,00	52.000.000,00
Inversiones inmobiliarias:		918.918,99	748.974,99	Legal y estatutarias		415.018.964,04	365.936.842,23
Terrenos		347.629.415,19	316.354.543,62	Otras reservas		10.400.000,00	10.400.000,00
Inversiones en empresas grupo y asociadas a l.p.	8, 16	94.062.256,15	72.794.643,71	Resultado del ejercicio		404.618.964,04	355.536.842,23
Instrumentos de patrimonio		253.567.159,04	243.559.899,91			160.931.293,34	245.642.121,81
Créditos a empresas		32.725.236,20	61.591.240,61				
Instrumentos de patrimonio		28.552.483,66	0,00				
Créditos a empresas		4.172.752,54	61.591.240,61				
Inversiones financieras a largo plazo:	8	23.311.092,78	20.846.662,53	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Instrumentos de patrimonio		85.342,00	85.342,00	Provisiones a largo plazo:	13	64.109.705,22	123.008.363,89
Créditos a terceros		3.283.655,66	3.744.075,45	Otras provisiones		10.038.685,40	77.931.126,17
Otros activos financieros		19.942.095,12	17.017.245,08	Deudas a largo plazo:	8	48.990.333,50	40.796.253,36
Activos por impuesto diferido	11	161.920,08	194.304,09	Deudas con entidades de crédito		13.290.000,00	13.290.000,00
				Otros pasivos financieros		35.700.333,50	27.506.253,36
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				Activos por impuesto diferido	11	203.674,02	304.989,33
Existencias:	9	312.759.483,46	398.648.644,20	Periodificaciones a largo plazo	8	4.877.012,30	3.975.995,03
Edificios adquiridos		213.348.138,66	140.481.213,63				
Terrenos y solares		13.077.693,13	13.077.693,13				
Promociones en curso:		172.225.293,00	122.993.260,78				
De ciclo largo		26.745.152,53	4.360.259,72	<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
De ciclo corto		24.954.357,96	3.500.000,00	Deudas a corto plazo:	8	29.697.910,53	15.010.922,55
Anticipos a proveedores		1.790.794,57	860.259,72	Otros pasivos financieros		8.500.360,00	4.250.360,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:		1.300.000,00	50.000,00	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		8.500.360,00	4.250.360,00
Cientes por ventas y prestaciones de servicios:		7.426.023,51	184.908.769,95	Proveedores:		21.197.550,53	10.760.562,55
Cientes por ventas y prestaciones de servicios a c.p.	8	6.719.716,27	15.330.321,92	Proveedores a corto plazo	8	14.807.027,61	7.824.710,44
Deudores varios	8	6.719.716,27	15.330.321,92	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	8, 16	14.807.027,61	7.824.710,44
Personal	8	483.491,67	168.425.453,79	Otras deudas con las Administraciones Públicas	8	394.904,65	(6.300,00)
Activos por impuesto corriente	11	141.490,79	142.698,08	Anticipos de clientes	8	231.822,64	217.642,54
Otros créditos con las administraciones públicas	11	81.324,78	32.383,91			3.476.477,76	849.628,05
Inversiones en empresas grupo y asociadas a c.p.:	8, 16	0,00	977.912,25			2.287.317,87	1.874.881,52
Créditos a empresas		15.568.327,75	14.909.167,01				
Inversiones financieras a corto plazo:	8	15.568.327,75	14.909.167,01				
Instrumentos de patrimonio		12.208.276,50	27.434.927,57				
Créditos a empresas		5.012.923,84	4.763.900,54				
Valores representativos de deuda		1.697.565,08	19.095.173,20				
Otros activos financieros		197.000,00	197.000,00				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:		5.300.787,58	3.378.853,83				
Tesorería		64.208.717,04	30.914.566,04				
		64.208.717,04	30.914.566,04				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>721.757.873,13</b>	<b>801.598.250,48</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>721.757.873,13</b>	<b>801.598.250,48</b>



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(en euros)

INGRESOS / (GASTOS)	NOTAS	31/12/2019	31/12/2018
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios:</b>	<b>12</b>	<b>134.464.546,69</b>	<b>117.683.354,65</b>
Ventas		75.100,85	67.426,26
Ingresos por arrendamientos		112.264.030,69	98.905.280,76
Prestaciones de servicios		22.125.415,15	18.710.647,63
<b>Aprovisionamientos:</b>	<b>9, 12</b>	<b>(45.754,78)</b>	<b>81.496,25</b>
Obras y servicios realizadas por terceros		(93.617,18)	(73.503,75)
Deterioro de edificios, terrenos y solares		47.862,40	155.000,00
<b>Otros ingresos de explotación:</b>		<b>679.652,86</b>	<b>84.582,62</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		679.652,86	84.582,62
<b>Gastos de personal:</b>	<b>12</b>	<b>(4.846.239,15)</b>	<b>(4.601.161,23)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(3.808.464,65)	(3.613.893,62)
Cargas sociales		(1.037.774,50)	(987.267,61)
<b>Otros gastos de explotación:</b>		<b>(31.202.119,73)</b>	<b>(29.055.140,29)</b>
Servicios exteriores		(25.938.325,49)	(19.471.421,96)
Tributos		(4.534.383,25)	(3.349.881,28)
Pérdidas, deterioro y variación provis. operac. comerc.		(579.410,99)	(6.233.837,05)
Otros gastos de gestión corriente		(150.000,00)	0,00
<b>Amortización del ejercicio</b>	<b>5, 6</b>	<b>(9.111.723,98)</b>	<b>(7.313.622,71)</b>
<b>Excesos de provisiones</b>	<b>13</b>	<b>69.500.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado:</b>		<b>14.484,94</b>	<b>19.330,02</b>
Deterioros y pérdidas		7.046,92	43.146,90
Resultados por enajenaciones y otras	<b>5, 6</b>	7.438,02	(23.816,88)
<b>Otros resultados</b>	<b>12</b>	<b>(1.054.195,03)</b>	<b>165.295.590,82</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>158.398.651,82</b>	<b>242.194.430,13</b>
<b>Ingresos financieros:</b>		<b>1.114.048,76</b>	<b>3.472.003,10</b>
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		268.632,76	258.070,10
En terceros		268.632,76	258.070,10
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		845.416,00	3.213.933,00
De empresas del grupo y asociadas	<b>16</b>	435.625,67	428.837,37
De terceros		409.790,33	2.785.095,63
<b>Gastos financieros:</b>		<b>(114.429,66)</b>	<b>(118.596,66)</b>
Por deudas con terceros		(114.429,66)	(118.596,66)
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros:</b>		<b>249.023,30</b>	<b>(2.421.859,21)</b>
Cartera de negociación y otros	<b>8</b>	249.023,30	(2.421.859,21)
<b>Diferencias de cambio</b>	<b>10</b>	<b>1.834.101,02</b>	<b>2.677.360,06</b>
<b>Deterioro y resultado enajenac. instrumentos financieros:</b>		<b>(556.578,70)</b>	<b>(167.692,41)</b>
Deterioros y pérdidas		(556.578,70)	(167.692,41)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>2.526.164,72</b>	<b>3.441.214,88</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>160.924.816,54</b>	<b>245.635.645,01</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	<b>11</b>	<b>6.476,80</b>	<b>6.476,80</b>
<b>RESULTADO EJERCICIO PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS</b>		<b>160.931.293,34</b>	<b>245.642.121,81</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>160.931.293,34</b>	<b>245.642.121,81</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 2019

(en euros)

1) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO

	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>		<b>160.931.293,34</b>	<b>245.642.121,81</b>
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		0,00	0,00
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		0,00	0,00
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b><u>160.931.293,34</u></b>	<b><u>245.642.121,81</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 2019

(en euros)

2) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Reservas	Resultado ejercicio	Total
Saldo al 31-12-17	52.000.000,00	345.433.374,08	103.183.468,15	340.052.357,09
Saldo ajustado al 01-01-18	52.000.000,00	345.433.374,08	103.183.468,15	500.616.842,23
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	245.642.121,81	245.642.121,81
Operaciones con socios y propietarios:				
Distribución de dividendos	0,00	0,00	(82.680.000,00)	(82.680.000,00)
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	20.503.468,15	(20.503.468,15)	0,00
Saldo al 31-12-18	52.000.000,00	365.936.842,23	245.642.121,81	663.578.964,04
Saldo ajustado al 01-01-19	52.000.000,00	365.936.842,23	245.642.121,81	663.578.964,04
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	160.931.293,34	160.931.293,34
Operaciones con socios y propietarios:				
Distribución de dividendos	0,00	0,00	(196.560.000,00)	(196.560.000,00)
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	49.082.121,81	(49.082.121,81)	0,00
Saldo al 31-12-19	52.000.000,00	415.018.964,04	160.931.293,34	627.950.257,38

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(en euros)

<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN</b>	<b>NOTAS</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		160.924.816,54	245.635.645,01
Ajustes del resultado:			
Amortización del inmovilizado	5,6	9.111.723,98	7.313.622,71
Correcciones valorativas por deterioro		1.081.080,37	6.203.382,56
Variación de provisiones	13	(67.892.440,77)	200.000,00
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	5,6	(7.438,02)	0,00
Ingresos financieros		(1.114.048,76)	(3.472.003,10)
Gastos financieros		114.429,66	118.596,66
Diferencias de cambio		(317.371,16)	(2.535.487,09)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(249.023,30)	2.421.859,21
Otros ingresos y gastos		150.000,00	0,00
<b>Total ajustes del resultado</b>		<b>(59.123.088,00)</b>	<b>10.249.970,95</b>
Cambios en el capital corriente:			
Existencias		(58.819.062,63)	(22.187.803,59)
Deudores y otras cuentas para cobrar		177.286.610,40	(165.677.756,77)
Otros activos corrientes		979.119,54	1.440.694,46
Acreedores y otras cuentas para pagar		7.383.521,82	(367.674,27)
Otros pasivos corrientes		2.641.029,81	(110.381,44)
<b>Total cambios en el capital corriente</b>		<b>129.471.218,94</b>	<b>(186.902.921,61)</b>
Otros flujos de efectivo actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(114.429,66)	(118.596,66)
Cobros de dividendos		268.632,76	258.070,10
Cobros de intereses		217.227,32	78.366,22
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(111.395,37)	(1.131.681,00)
<b>Total otros flujos de efectivo actividades de explotación</b>		<b>260.035,05</b>	<b>(913.841,34)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN</b>		<b>231.532.982,53</b>	<b>68.068.853,01</b>

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(en euros)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Pagos por inversiones:			
Empresas del grupo y asociadas		(28.552.483,66)	(26.804,61)
Inmovilizado intangible		(101,00)	0,00
Inmovilizado material		(1.812.816,20)	(48.288,38)
Inversiones inmobiliarias		(39.774.501,42)	(52.875.420,43)
Otros activos financieros		<u>(6.657.548,07)</u>	<u>(10.132.533,15)</u>
Total pagos por inversiones		<u>(76.797.450,35)</u>	<u>(63.083.046,57)</u>
Cobros por desinversiones:			
Empresas del grupo y asociadas		57.451.417,74	20.027.119,77
Inmovilizado material	5	7.438,02	0,00
Otros activos financieros		<u>2.215.682,92</u>	<u>4.621.449,12</u>
Total cobros por desinversiones		<u>59.674.538,68</u>	<u>24.648.568,89</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN</b>		<b><u>(17.122.911,67)</u></b>	<b><u>(38.434.477,68)</u></b>

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(en euros)

<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN</b>	<b>NOTAS</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión:			
Otras deudas		16.694.080,14	2.075.376,78
Devolución y amortización de:			
Otras deudas		(4.250.000,00)	(2.307,94)
Total cobros y pagos por instrumentos pasivo financiero		12.444.080,14	2.073.068,84
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:			
Dividendos	3	(196.560.000,00)	(82.680.000,00)
Total pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(196.560.000,00)	(82.680.000,00)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN</b>		<b>(184.115.919,86)</b>	<b>(80.606.931,16)</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>33.294.151,00</b>	<b>(50.972.555,83)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		30.914.566,04	81.887.121,87
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		64.208.717,04	30.914.566,04

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

**1. Actividad de la Sociedad**

**GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES SOCIMI, 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 Proube 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 Velázquez, número 150, 6ºD.

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.

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 del ejercicio 2015.

Con fecha 10 de agosto de 2015 la Sociedad celebró Junta General acordando el acogimiento al régimen especial de SOCIMI para el año 2015 y sucesivos, solicitando a la Agencia Tributaria la aplicación del régimen especial de tributación con fecha 22 de septiembre de 2015, de acuerdo con lo establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, reguladora de las SOCIMI (“Ley SOCIMI”).



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

La Sociedad modificó sus estatutos sociales con fecha 10 de agosto de 2015, adaptando su objeto social a su condición de SOCIMI, quedando establecido en:

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido,
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras 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 otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 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,
- e) promoción Inmobiliaria (CNAE 4110°),
- f) construcción de edificios tanto de carácter residencial (CNAE 4121°) como no residencial (CNAE 4122°).

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.

Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representan, en su conjunto, menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada ejercicio, o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

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.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

**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;
- la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por las que se regulan las SOCIMI;
- 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 2018, formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 29 de marzo de 2019, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 28 de junio de 2019.

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,



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

- 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,
- así como el cumplimiento de los requisitos que regulan las SOCIMI, principalmente relativos a objeto social, obligaciones de inversión (Nota 4), obligaciones de negociación en mercado regulado y capital mínimo, obligaciones de distribución de resultado y obligaciones de información en la memoria.

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la Ley SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

La Sociedad cumplió todos los requisitos establecidos por la citada Ley para su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, la cual se efectuó el 4 de julio de 2017.

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.





MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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 2018.

d) Cambios en criterios contables

En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se ha llevado a cabo ningún cambio en criterios contables respecto a los aplicados en el ejercicio 2018.

e) 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.

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. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2019 presentan un total de activos de 739.402.653,41 euros, un patrimonio neto de 636.234.584,74 euros, un importe neto de la cifra de negocios consolidada de 136.850.970,35 euros y el resultado consolidado es de 169.215.620,70 euros, siendo íntegramente atribuible a la sociedad dominante

3. Aplicación de resultados

La distribución de resultados propuesta por el Consejo de Administración para el ejercicio 2019, así como la correspondiente al ejercicio 2018 (aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de junio de 2019), se muestra a continuación:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Base de reparto:		
Saldo cuenta pérdidas y ganancias	<u>160.931.293,34</u>	<u>245.642.121,81</u>
Distribución:		
Reservas voluntarias	31.971.293,34	49.082.121,81
Dividendos	<u>128.960.000,00</u>	<u>196.560.000,00</u>
	<u>160.931.293,34</u>	<u>245.642.121,81</u>



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

No se han repartido dividendos a cuenta al cierre de los ejercicios 2019 y 2018.

La distribución de beneficios propuesta para ambos ejercicios cumple con las obligaciones establecidas en la Ley SOCIMI (descrita Nota 4.e), no habiendo otras limitaciones a la distribución de dividendos.

**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 2019 y 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y demás legislación aplicable, han sido las siguientes:

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>
Instalaciones técnicas y maquinaria	15
Otras instalaciones	12
Utrillaje 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 DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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.

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.

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:



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	<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.

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).

La Ley SOCIMI establece en su art. 3 como requisitos de inversión los siguientes:

- al menos el 80% del activo total debe estar invertido en inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad (siempre que la promoción se inicie en los tres años siguientes a su adquisición), así como en participaciones en otras entidades a que se refiere el art. 2.1 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de dichos balances (se aplicaría en todos los balances del ejercicio).



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

- al menos el 80% de las rentas del ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones e inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social, una vez transcurrido el plazo de permanencia, deben provenir del arrendamiento de los bienes afectos a su objeto social (con personas o entidades fuera del ámbito del art. 42 de Código de Comercio), y/o de dividendos procedentes de participaciones afectas al objeto social.
- los bienes inmuebles que integren el activo deberán permanecer arrendados al menos 3 años, así como las participaciones deberán mantenerse en el activo por el mismo periodo.

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.

Cualquier cobro o pago que pudiera hacerse al contratar un derecho de arrendamiento calificado como operativo se tratará como un cobro o pago anticipado por arrendamiento, que se imputará a resultados a lo largo del periodo de arrendamiento a medida que se cedan o reciban los beneficios económicos del activo arrendado.

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 2019

---

1. Activos financieros

- *Préstamos y partidas a cobrar*

Se incluye 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, y los créditos por operaciones no comerciales, que son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

No se incluyen aquellos activos financieros para los cuales el tenedor pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio.

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que es normalmente 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 anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio se valoran a su valor nominal, siempre que 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 no se cobrarán todos los importes que se adeudan. 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 en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- *Activos financieros mantenidos para negociar*

Se incluyen aquellos que se originen o adquieran con el propósito de venderse en el corto plazo, formen parte 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.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

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. Los costes de transacción directamente atribuibles a la adquisición se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

- *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento*

Se incluyen los valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocian en un mercado activo y que la empresa tiene la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. En el caso de que la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes.

Los criterios de valoración son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

- *Activos financieros disponibles para la venta*

Se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se hayan clasificado en ninguna otra categoría de activo financiero.

Se valoran por su valor razonable (precio de transacción), del que forma parte el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran 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 imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se efectúan correcciones valorativas si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero disponible para la venta, se ha deteriorado como resultado de uno o más sucesos y que ocasionen, en el caso de los instrumentos de deuda adquiridos, una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor; o en el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio, la falta de posibilidad de recuperar el valor en libros del activo.

En todo caso, se presumirá que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio y 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.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

- *Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas*

Se valoran inicialmente al coste de adquisición, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente se valoran por su coste, reducido en su caso en el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Si existiese una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se den de baja.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan 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 es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable que, en el caso de empresas no cotizadas y salvo evidencia en contrario, es el patrimonio neto de la participada corregido en el importe de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor, y en su caso su reversión, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

- *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.

- *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.





MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

2. Pasivos financieros

- *Débitos y partidas a pagar*

En esta categoría se clasifican 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 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 valoran 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.

Si se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre prestatario y prestamista y estos tienen condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y el alta del nuevo. Las diferencias entre los valores en libros de los pasivos financieros dados de baja y las contraprestaciones pagadas se llevan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

3. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad no opera con instrumentos financieros derivados.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

e) Distribución de resultados

El artículo 6 de la Ley SOCIMI establece la obligatoriedad de la distribución del beneficio obtenido, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles, en forma de dividendo, mediante acuerdo dentro de los seis meses posteriores a la fecha de cierre de cada ejercicio, de la siguiente forma:

- el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por entidades del artículo 2.1 Ley SOCIMI;
- al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y participaciones a que se refiere el art. 2.1 Ley SOCIMI. El resto de los beneficios se reinvertirá en otros inmuebles o participaciones en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión; en su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse con los beneficios que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el art. 3.3 Ley SOCIMI, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios que, en su caso, procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que no tributara por el régimen fiscal especial;
- al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en que se hubiera aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo mencionado anteriormente.

El pago del dividendo se realizará dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo.

f) 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.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

- 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.  
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 traspassa 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.

g) 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 2019

h) 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

- Régimen general

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.

- Régimen SOCIMI

La Sociedad se encuentra incluida en el régimen fiscal especial de SOCIMI en virtud de la comunicación realizada a la Agencia Tributaria con fecha 22 de septiembre de 2015, con efectos desde 1 de enero de 2015. La aplicación de este régimen se efectuó dentro del ejercicio 2015 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no haya cumplido con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

Tal y como establece el art. 9 de la Ley SOCIMI, la Sociedad tributará a un tipo de gravamen general del 0% en el Impuesto sobre Sociedades.

Estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un gravamen inferior al 10%; dicho gravamen tendrá la consideración de cuota en el Impuesto sobre Sociedades y se devengará el día del acuerdo de distribución, debiendo abonarse en el plazo de dos meses desde el devengo. No obstante, este gravamen especial no será de aplicación cuando el socio que percibe el dividendo sea una sociedad a la que resulte de aplicación esta Ley SOCIMI, así como cuando los dividendos sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y estén sometidas a un régimen similar al de SOCIMI en cuanto a política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos, respecto de aquellos socios que posean participación igual o superior al 5% y tributen por dichos dividendos, al menos, al tipo de gravamen del 10%.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

En caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el art. 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, así como tampoco resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV del Título VI de dicha Ley.

Las bases imponibles negativas que estuviesen pendientes de compensación en el momento de aplicación del presente régimen se compensarán con las rentas positivas que en su caso tributen bajo el régimen general, en los términos establecidos en el art. 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

2. Impuesto diferido

- Régimen general

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.

- Régimen SOCIMI

Los ajustes fiscales pendientes de revertir en la base imponible en el momento de aplicación del presente régimen se integrarán de acuerdo con el régimen general y el tipo general del gravamen del impuesto sobre sociedades.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

i) 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 previsible, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

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.

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 unidades inmobiliarias cuando la Sociedad actúa como promotor, la venta se registra en el momento en que se transfieren al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del inmueble, 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.

En el caso de las obras realizadas por encargo y con contrato (Nota 4.f.2), cuando por las condiciones del contrato se determine que se trata de venta de bienes por no transferirse al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad y por mantener la Sociedad la gestión corriente de los mismos, el ingreso por venta se reconoce en el momento en que se dan las condiciones para su reconocimiento y se cumplen las condiciones anteriormente descritas, momento que suele coincidir con la entrega y recepción de la obra por el cliente. Mientras tanto, los costes incurridos se registrarían como existencias de obras en curso ajenas.

Si, por el contrario, de las condiciones del contrato se desprende que se trata de una prestación de servicios, dado que la Sociedad no dispone de los medios y control necesarios para determinar el grado de realización de la transacción y los gastos pendientes de incurrir hasta su finalización, se registran los ingresos por ventas únicamente en la cuantía en que los gastos incurridos se consideren recuperables.

En general, el resto de ingresos por venta de bienes o prestación de servicios se registran por el precio acordado, una vez deducidos los descuentos de cualquier tipo y los impuestos repercutibles a terceros.

Los anticipos recibidos con anterioridad a la contabilización de la venta o prestación del servicio, de acuerdo con lo descrito en los párrafos anteriores, se registran en el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" o "Tesorería", según su naturaleza, con contrapartida en el epígrafe "Anticipos de clientes".



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

j) 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 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.

k) 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.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

l) 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.

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.

m) 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 2019

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>Instalaciones técnicas y otro inmov. material</u>	<u>Inmovilizado en curso</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01-01-18	9.956.725,48	751.131,95	10.707.857,43
Entradas	50.445,34	0,00	50.445,34
Salidas, bajas o reduc.	<u>(60.562,00)</u>	<u>(2.156,96)</u>	<u>(62.718,96)</u>
Saldo al 31-12-18	9.946.608,82	748.974,99	10.695.583,81
Entradas	1.642.872,20	169.944,00	1.812.816,20
Salidas, bajas o reduc.	<u>(116.952,89)</u>	<u>0,00</u>	<u>(116.952,89)</u>
Saldo al 31-12-19	<u>11.472.528,13</u>	<u>918.918,99</u>	<u>12.391.447,12</u>
<u>AMORTIZACIONES</u>			
Saldo al 01-01-18	6.188.121,60	0,00	6.188.121,60
Dotaciones	605.736,41	0,00	605.736,41
Salidas, bajas o reduc.	<u>(60.562,00)</u>	<u>0,00</u>	<u>(60.562,00)</u>
Saldo al 31-12-18	6.733.296,01	0,00	6.733.296,01
Dotaciones	604.571,04	0,00	604.571,04
Salidas, bajas o reduc.	<u>(116.952,89)</u>	<u>0,00</u>	<u>(116.952,89)</u>
Saldo al 31-12-19	<u>7.220.914,16</u>	<u>0,00</u>	<u>7.220.914,16</u>
<u>VALOR NETO</u>			
Saldo al 01-01-18	<u>3.768.603,88</u>	<u>751.131,95</u>	<u>4.519.735,83</u>
Saldo al 31-12-18	<u>3.213.312,81</u>	<u>748.974,99</u>	<u>3.962.287,80</u>
Saldo al 31-12-19	<u>4.251.613,97</u>	<u>918.918,99</u>	<u>5.170.532,96</u>



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

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 traspasará como mayor valor de los mismos recogidos en Inversiones inmobiliarias (Nota 6), una vez se finalicen.

Durante ambos periodos 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 2019 asciende a 4.870.033,07 euros (4.536.630,34 euros en 2018).

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.

**6. Inversiones inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias que posee la Sociedad son las siguientes:



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

<u>COSTE BRUTO</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01-01-18	61.577.907,93	235.193.395,32	296.771.303,25
Entradas	11.216.735,78	41.658.684,65	52.875.420,43
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-18	72.794.643,71	276.852.079,97	349.646.723,68
Entradas	21.267.612,44	18.506.888,98	39.774.501,42
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-19	<u>94.062.256,15</u>	<u>295.358.968,95</u>	<u>389.421.225,10</u>
<u>AMORTIZACIONES</u>			
Saldo al 01-01-18	0,00	26.534.499,33	26.534.499,33
Dotaciones	0,00	6.707.425,95	6.707.425,95
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-18	0,00	33.241.925,28	33.241.925,28
Dotaciones	0,00	8.506.676,77	8.506.676,77
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-19	<u>0,00</u>	<u>41.748.602,05</u>	<u>41.748.602,05</u>
<u>DETERIORO</u>			
Saldo al 01-01-18	0,00	93.401,68	93.401,68
Dotaciones	0,00	0,00	0,00
Reversión	0,00	(43.146,90)	(43.146,90)
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-18	0,00	50.254,78	50.254,78
Dotaciones	0,00	0,00	0,00
Reversión	0,00	(7.046,92)	(7.046,92)
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-19	<u>0,00</u>	<u>43.207,86</u>	<u>43.207,86</u>
<u>VALOR NETO</u>			
Saldo al 01-01-18	<u>61.577.907,93</u>	<u>208.565.494,31</u>	<u>270.143.402,24</u>
Saldo al 31-12-18	<u>72.794.643,71</u>	<u>243.559.899,91</u>	<u>316.354.543,62</u>
Saldo al 31-12-19	<u>94.062.256,15</u>	<u>253.567.159,04</u>	<u>347.629.415,19</u>



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

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

En 2019 entradas recoge principalmente la adquisición del Centro Comercial Las Terrazas en el municipio de Telde (Gran Canaria). En 2018 entradas recogían principalmente la adquisición del Centro Comercial El Mirador de Las Palmas por 41.895.000 euros, así como un inmueble de oficinas en Granada por 6 millones de euros y un local comercial en Cartagena por 3.750.000 euros.

El valor del suelo asociado a los parques comerciales asciende a 82.982.884,60 euros en 2019 (61.715.272,16 euros en 2018).

Los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los parques comerciales durante el ejercicio 2019 ascienden a 110.627 miles de euros (97.635 miles de euros en 2018), 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.i). Correspondiente a los dos inmuebles adquiridos en Granada y Cartagena, los ingresos obtenidos por su arrendamiento ascienden a 1.423 mil euros (974 mil euros en 2018). Adicionalmente, por unas fincas rústicas situadas en Murcia y Granada se han obtenido una renta de 209 miles de euros en 2019 y 213 miles de euros en 2018. El resto de ingresos por alquiler procede de otros activos recogidos en inversiones inmobiliarias.

Tal y como se explica en la Nota 8, un inmueble situado en Granada constituye garantía de un préstamo hipotecario firmado en 2017; el valor neto contable del inmueble al cierre del ejercicio asciende a 28.056 mil euros (28.475 mil euros en 2018). Finalmente, como se describe en la Nota 13, en ejercicios anteriores se hizo una provisión por riesgos y gastos consecuencia de un litigio sobre un inmueble.

El importe totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.639.120,37 euros (2.463.500 euros en 2018).

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.

En la Nota 18 se describen en mayor detalle los inmuebles destinados al arrendamiento de acuerdo con el régimen de SOCIMI.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

**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 2019 y 2018 representan unos derechos de cobro mínimo por cuotas no cancelables cuyos importes y periodos de compromiso son como se describe a continuación:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables, de los cuales:		
- Hasta un año	108.139.541,09	95.360.363,21
- Entre uno y cinco años	<u>432.558.164,36</u>	<u>381.441.452,84</u>
	<u>540.697.705,45</u>	<u>476.801.816,05</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 las cuotas contingentes reconocidas durante 2019 asciende 2.241.424,81 euros de mayor ingreso (1.036.839,38 euros de mayor ingreso en 2018).

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 19.660.232,86 euros (17.699.234,69 euros en 2018), 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 19.208.288,86 euros (16.334.595,95 euros en 2018), 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).

**8. Instrumentos financieros**

**8.1. Categorías de activos financieros y pasivos financieros**

1) Activos financieros a largo plazo



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Instrumentos de patrimonio		Préstamos, derivados y otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Activos disponibles para la venta:						
- Valorados a coste	85.342,00	85.342,00	0,00	0,00	85.342,00	85.342,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	27.398.503,32	82.352.561,14	27.398.503,32	82.352.561,14
	<u>85.342,00</u>	<u>85.342,00</u>	<u>27.398.503,32</u>	<u>82.352.561,14</u>	<u>27.483.845,32</u>	<u>82.437.903,14</u>

Instrumentos de patrimonio recogen la participación en una sociedad valorada a coste.

Préstamos, derivados y otros presentan el siguiente desglose:

	31/12/2019	31/12/2018
Créditos a empresas del grupo	4.172.752,54	61.591.240,61
Créditos a terceros	3.283.655,66	3.744.075,45
Otros activos financieros	<u>19.942.095,12</u>	<u>17.017.245,08</u>
	<u>27.398.503,32</u>	<u>82.352.561,14</u>

Créditos a empresas del grupo recogen, por una parte, los créditos participativos concedidos en ejercicios anteriores a dos empresas vinculadas:

- A la mercantil General de Galerías Comerciales América, S.R.L. le había otorgado créditos (tanto en USD como en euros) de los que está pendiente de devolución a cierre de ambos ejercicios 2.930.216,47 euros y 655.243,06 USD, que a tipo de cambio de cierre son 583.267,81 euros en 2019 y 572.264,68 euros en 2018; además, tal y como se explica en la Nota 8.1.2), están pendiente de desembolso los intereses generados acumulados, siendo el tipo de interés en ambos ejercicios del 4%.
- A la sociedad GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. (filial de General de Galerías Comerciales América, S.R.L.) le tenía concedido un crédito por 65.550.002,92 USD, equivalente a 57.248.910,85 euros a tipo de cambio de cierre y adicionalmente 180.580,35 euros, habiendo sido devueltos en su totalidad durante el ejercicio 2019.

Además, tiene concedido un préstamo de 659.268,26 euros en ambos ejercicios a la entidad vinculada Guavaberry Golf Club, S.A.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

Créditos a terceros recogen, por una parte, diversos préstamos concedidos tanto en este ejercicio como 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 754.356,16 euros (694.356,16 euros en 2018).

Adicionalmente, recoge el otorgado en 2019 por 415 mil euros, garantía hipotecaria y vencimiento único en 2022, devengando un tipo de interés fijo del 11% pagadero anualmente. El pasado ejercicio recogían, por una parte, un crédito por 800 mil euros y garantía hipotecaria, vencimiento único en 2023 e interés anual a tipo fijo del 4%; por otra parte, recogían otro crédito por 823 mil euros, con vencimiento en 2020, por lo que se ha traspasado a corto plazo (Nota 8.1.2)).

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).

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 14.798.042,36 euros (14.195.833,61 euros en 2018), en la Generalitat de Catalunya, cuyo importe a cierre es de 2.176.785,80 euros (2.089.479,35 euros en 2018), en el Gobierno de Canarias, cuyo importe a cierre es de 2.184.177,71 euros y en la Región de Murcia, cuyo importe a cierre es de 49.282,99 euros en ambos ejercicios. 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.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

2) Activos financieros a corto plazo.

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos deuda		Préstamos, derivados y otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Activos a valor razonable con cambios en pérd. y gananc.:								
- Mantenidos para negociar	5.012.923,84	4.763.900,54	0,00	0,00	0,00	0,00	5.012.923,84	4.763.900,54
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	197.000,00	197.000,00	29.911.379,14	221.281.667,83	30.108.379,14	221.478.667,83
	<u>5.012.923,84</u>	<u>4.763.900,54</u>	<u>197.000,00</u>	<u>197.000,00</u>	<u>29.911.379,14</u>	<u>221.281.667,83</u>	<u>35.121.302,98</u>	<u>226.242.568,37</u>

Activos a valor razonable con cambios en pérd. y gananc.:  
- Mantenidos para negociar  
Préstamos y partidas a cobrar

Instrumentos de patrimonio mantenidos para negociar recogen acciones de sociedades que cotizan en bolsa. El importe de la variación del valor razonable del activo al 31 de diciembre de 2019 ha supuesto un aumento neto de 249.023,30 euros (disminución neta de 2.421.859,21 euros en 2018).

Valores representativos de deuda recogen en ambos periodos una inversión que la Sociedad mantenía hasta su vencimiento, habiéndose renovado en el ejercicio.





MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Clientes por ventas y prestación de servicios	6.719.716,27	15.330.321,92
Deudores varios	483.491,67	168.425.453,79
Personal	141.490,79	142.698,08
Créditos a empresas del grupo	15.568.327,75	14.909.167,01
Créditos a terceros	1.697.565,08	19.095.173,20
Otros activos financieros	5.300.787,58	3.378.853,83
	<u>29.911.379,14</u>	<u>221.281.667,83</u>

Dentro del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se incluían saldos por una obra ejecutada y recepcionada en ejercicios anteriores con el Ayuntamiento de Marbella por importe de 16.502.770,74 euros. Ante la demora en el cobro de este saldo, la Sociedad lo reclamó e interpuso diversos recursos; no obstante, el 11 de febrero de 2019 ambas partes firmaron un acuerdo (previamente autorizado por el Pleno del Ayuntamiento de Marbella de 15 de enero de 2019) por el cual la Sociedad ha cobrado en el ejercicio 11.996.044,90 euros, habiendo reconocido en el ejercicio anterior como incobrable el importe restante (Nota 8.5).

Con motivo de la paralización de las obras que afectaron en su momento al Centro Comercial Nevada Shopping, la Sociedad interpuso un contencioso reclamando una indemnización en concepto de daños y perjuicios ocasionados por dicha medida; tras varios procesos, finalmente en el ejercicio 2018 el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía dictó sentencia a favor de la Sociedad por la cual la Junta de Andalucía debía abonar 165.644.282,41 euros de principal. Al cierre del ejercicio 2018 la Sociedad reconoció el principal (Nota 12.d) más los intereses devengados, que ascendieron a 2.491.471,53 euros, íntegramente cobrados en el ejercicio actual; adicionalmente se le han reconocido 122.531,39 euros de mayor importe de intereses en 2019, pendientes de cobro.

Tal y como se ha explicado en la Nota 8.1.1), la Sociedad concedió un préstamo participativo a General de Galerías Comerciales América, S.R.L., tanto en USD como en euros. En el ejercicio 2011 se devolvió el total del principal en USD y parte del principal en euros, quedando un importe pendiente que se recoge en largo plazo. Esta entidad ejecutó el hito en el ejercicio 2009, por lo que tal y como se ha indicado en la Nota 8.1.1), ha generado intereses hasta el momento del cobro principal; los intereses devengados a cierre de ambos ejercicios desde el cumplimiento del hito ascienden a un importe de 3.307.848,98 USD que suponen 2.944.497,94 euros a tipo de cambio al 31 de diciembre de 2019 (2.888.951,08 euros a tipo de cambio de cierre de 2018) y 2.366.132,61 euros (2.248.923,95 euros a cierre de 2018).



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Además, en el ejercicio 2012 se le otorgó un nuevo préstamo a la sociedad GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. por 9.000.000 USD, de los que se han amortizado en el ejercicio 24.632,25 USD, equivalente a 7.989.467,47 euros a tipo de cambio de cierre (7.860.262,02 euros en 2018), con vencimiento en octubre de 2020 e interés del 4%. Los intereses acumulados al cierre del ejercicio ascienden a 2.548.129,32 USD equivalente a 2.268.229,79 euros a tipo de cambio de cierre (2.188.129,32 USD equivalente a 1.911.030 euros a tipo de cambio de cierre de 2018).

Créditos a terceros recogen, entre otros, la parte a corto plazo de los créditos explicados en la Nota 8.1.1) por 823.370,36 euros

En el ejercicio 2018 la Sociedad firmó un contrato de cesión de crédito por el que adquiriría créditos con garantía hipotecaria sobre unos terrenos en Huelva por un total de 17 millones de euros, habiéndose firmado escritura de dación en pago de deuda en el ejercicio 2019, por lo que este importe ha sido considerado en el epígrafe de Existencias (Nota 9); al cierre del ejercicio la Sociedad tiene pendiente de pago 8.500.000 euros (12.750.000 euros en 2018), de los cuales 8.500.000 euros (4.250.000 euros en 2018) se recogen en el corto plazo (Nota 8.1.4) y el resto se recogía en el largo plazo (Nota 8.1.3). La totalidad del importe se encuentra avalado por entidad bancaria (Nota 13).

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad mantiene una imposición por un principal de 3.627.014,24 USD (3.228.604,45 euros a tipo de cambio de cierre).

Además, en ambos ejercicios, se incluyen dentro de Otros activos financieros 1.981.428,38 euros correspondientes a las cantidades entregadas a una persona física consecuencia del contrato de mandato firmado en ejercicios anteriores (para la firma de contratos de opción de compra o compraventa de terrenos) y que finalmente se materializará en diciembre de 2020, al haberse acordado así en la novación de 2019.

Finalmente, la Sociedad depositó en 2018 1.397.425,45 euros para participar en la subasta de unos terrenos, que finalmente no se ha materializado, habiendo recuperado el importe.

3) Pasivos financieros a largo plazo

	Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar	13.290.000,00	13.290.000,00	40.577.345,80	31.482.248,39	53.867.345,80	44.772.248,39

Deudas con entidades de crédito a largo plazo recogen el préstamo hipotecario otorgado por una entidad de crédito a la Sociedad para la adquisición de un inmueble recogido como inversión inmobiliaria (Nota 6), por un nominal de 13.290.000 euros, vencimiento único en 29 de junio de 2021 e interés variable del Euribor a un año más diferencial de 1 punto.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Derivados y otros a largo plazo se desglosan como sigue:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Otras deudas	13.998.676,59	8.500.000,00
Otros pasivos financieros	21.701.656,91	19.006.253,36
Periodificaciones a largo plazo	<u>4.877.012,30</u>	<u>3.975.995,03</u>
	<u>40.577.345,80</u>	<u>31.482.248,39</u>

Otras deudas a largo plazo del ejercicio corresponden a los pagos aplazados en la compra de varios terrenos (Nota 9); la parte a corto plazo se recoge dentro de Proveedores por 3.550.066 euros (Nota 8.1.4). En 2018 este epígrafe recogía el importe adeudado en el pago por el contrato de cesión de crédito (Nota 8.1.2) con vencimiento en 2020, traspasado al corto plazo.

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 a los importes cobrados de manera anticipada a los inquilinos de los parques comerciales, sin que se haya producido el devengo de dichos ingresos (tal y como se explica en la Nota 4.i)).

- 4) Pasivos financieros a corto plazo recogen exclusivamente Débitos y partidas a pagar siendo su desglose el siguiente:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Otras deudas	8.500.000,00	4.250.000,00
Otros pasivos financieros	360,00	360,00
Proveedores a corto plazo	14.807.027,61	7.824.710,44
Proveedores empresas del grupo (Nota 16)	394.904,65	(6.300,00)
Remuneraciones pendientes de pago	231.822,64	217.642,54
Anticipos de clientes	<u>2.287.317,87</u>	<u>1.874.881,52</u>
	<u>26.221.432,77</u>	<u>14.161.294,50</u>

Otras deudas a corto plazo corresponden al importe adeudado en el pago por el contrato de cesión de crédito (Nota 8.1.2).



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

**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.

	2019	2018
	Días	
Período medio de pago a proveedores	70,58	75,52
Ratio de operaciones pagadas	61,46	69,25
Ratio de operaciones pendientes de pago	101,78	101,96
	Euros	
Total pagos realizados	28.087.740,24	20.993.743,86
Total pagos pendientes	8.211.333,89	4.982.628,95

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, así como los datos correspondientes a la entidad del grupo Emasa, Empresa Constructora, S.A., 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 2019

8.4. Clasificación por vencimientos

1) Vencimiento de los instrumentos financieros de activo al 31 de diciembre de 2019:

	Vencimiento en años						Total
	31/12/20	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	Más de 5 años	
<b>Inversiones empresas grupo y asociadas:</b>							
Créditos a empresas	15.568.327,75	4.172.752,54	0,00	0,00	0,00	0,00	19.741.080,29
	15.568.327,75	4.172.752,54	0,00	0,00	0,00	0,00	19.741.080,29
<b>Inversiones financieras:</b>							
Créditos a terceros	1.697.565,08	1.898.238,40	415.000,00	800.000,00	0,00	170.417,26	4.981.220,74
Valores representativos de deuda	197.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197.000,00
Otros activos financieros	5.300.787,58	400.000,00	0,00	0,00	0,00	19.542.095,12	25.242.882,70
	7.195.352,66	2.298.238,40	415.000,00	800.000,00	0,00	19.712.512,38	30.421.103,44
Anticipos a proveedores	1.300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.300.000,00
<b>Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar:</b>							
Cientes por ventas y prestac. servicios	6.719.716,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.719.716,27
Deudores varios	483.491,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	483.491,67
Personal	141.490,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	141.490,79
	7.344.698,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.344.698,73
<b>Saldo total</b>	<b>31.408.379,14</b>	<b>6.470.990,94</b>	<b>415.000,00</b>	<b>800.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.712.512,38</b>	<b>58.806.882,46</b>



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

2) Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31 de diciembre de 2019:

	Vencimiento en años					Total
	31/12/20	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	
<b>Deudas:</b>						
Deudas con entidades de crédito	0,00	13.290.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros pasivos financieros	8.500.360,00	4.000.000,00	5.000.000,00	4.998.656,59	0,00	21.701.656,91
	<u>8.500.360,00</u>	<u>17.290.000,00</u>	<u>5.000.000,00</u>	<u>4.998.656,59</u>	<u>0,00</u>	<u>21.701.656,91</u>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:</b>						
Proveedores	14.807.027,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Proveedores empresas del grupo	394.904,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Personal	231.822,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anticipos de clientes	2.287.317,87	2.188.914,76	1.326.177,96	536.822,31	255.927,37	569.169,90
	<u>17.721.072,77</u>	<u>2.188.914,76</u>	<u>1.326.177,96</u>	<u>536.822,31</u>	<u>255.927,37</u>	<u>569.169,90</u>
<b>Saldo total</b>	<u>26.221.432,77</u>	<u>19.478.914,76</u>	<u>6.326.177,96</u>	<u>5.535.478,90</u>	<u>255.927,37</u>	<u>22.270.826,81</u>
						<u>80.088.758,57</u>



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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 01-01-18	5.984.615,20	17.680.936,06
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	2.048.218,50
(-) Reversión del deterioro	0,00	(321.107,29)
(-) Salidas y reducciones	0,00	(28.509,96)
Saldo créditos deteriorados al 31-12-18	5.984.615,20	19.379.537,31
(+) Corrección valorativa por deterioro	255.931,67	1.283.181,39
(-) Reversión del deterioro	0,00	(434.506,93)
(-) Salidas y reducciones	0,00	(81.304,52)
Saldo créditos deteriorados al 31-12-19	6.240.546,87	20.146.907,25

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).

Pérdidas por deterioro a corto plazo se deben a clientes de la Sociedad, así como por créditos con terceros. Adicionalmente en 2018 se consideraron como incobrables 4.506.725,84 euros (Nota 8.1.2), además de 31.383,56 euros (196.202,37 euros en 2018) de créditos.

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
Dos Mares Shopping Centre, S.A.U.	100%	28.552.483,66	18.538.218,82



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Con fecha 28 de junio de 2019 la Sociedad ha adquirido el 100% del capital de Dos Mares Shopping Centre, S.A.U. por un importe neto de 15.077.235,74 euros. Simultáneamente le había concedido un préstamo por 13.475.000 euros para que cancelara la deuda financiera que esta sociedad mantenía con una entidad de crédito. Con posterioridad se acordó la conversión de este préstamo en patrimonio neto vía aportación de socios. Por ello, el valor de la inversión al cierre del ejercicio asciende a 28.552.483,66 euros.

Si bien el valor teórico es inferior al valor de la inversión, la Sociedad no ha dotado deterioro debido a la plusvalía tácita asociada al centro comercial que gestiona la sociedad participada y que constituye su actividad social; el valor de mercado de dicho inmueble ha sido tasado en 43,4 millones de euros, frente a un valor neto contable de 16,3 millones de euros, suponiendo una plusvalía tácita de 27,1 millones.

Dos Mares Shopping Centre, S.A.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 2019 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>	<u>Resultado explotac.</u>
Dos Mares Shopping Centre, S.A.U.	3.000.000,00	14.868.578,49	685.816,01	1.147.459,83

En el ejercicio 2019 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.





MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

- *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. Dado el bajo importe de deuda financiera, referenciada además a tipo de interés Euribor, la Sociedad no considera este riesgo significativo.

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 provisiones 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.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

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, cumpliendo así con lo establecido en el art.5 de la Ley SOCIMI sobre el capital mínimo.

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

b) Reserva legal

La reserva legal se dota de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y considerando lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, 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 Ley SOCIMI establece que, si la Sociedad opta por acogerse al régimen fiscal especial, no se podrá exceder ese porcentaje, así como no podrá existir ninguna reserva estatutaria indisponible.

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.

La información de estas reservas obligada por la Ley SOCIMI se detalla en la Nota 18.

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) Distribución de resultados

Los dividendos se repartirán de acuerdo a lo establecido en la norma de valoración descrita en la Nota 4.e). Con fecha 28 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas acordó el pago de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2018 por importe de 196.560.000 euros, habiendo sido abonado en plazo.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

9. Existencias

El desglose del movimiento de existencias es el siguiente:

<u>COSTE</u>	Edificios adquiridos	Terrenos y solares	Obra en curso ciclo corto	Obra en curso ciclo largo	Anticipos	Total
Saldo al 01-01-18	13.351.351,33	135.085.227,31	860.259,72	10.630.840,62	50.000,00	159.977.678,98
Entradas	2.584.388,75	19.603.414,84	0,00	0,00	0,00	22.187.803,59
Salidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-18	15.935.740,08	154.688.642,15	860.259,72	10.630.840,62	50.000,00	182.165.482,57
Entradas	0,00	69.288.887,77	930.534,85	1.349.640,01	1.250.000,00	72.819.062,63
Trasposos	0,00	(20.104.717,95)	0,00	20.104.717,95	0,00	0,00
Salidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-19	15.935.740,08	203.872.811,97	1.790.794,57	32.085.198,58	1.300.000,00	254.984.545,20
<u>DETERIOROS</u>						
Saldo al 01-01-18	2.858.046,95	31.850.381,37	0,00	7.130.840,62	0,00	41.839.268,94
Dotaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reversión	0,00	(155.000,00)	0,00	0,00	0,00	(155.000,00)
Saldo al 31-12-18	2.858.046,95	31.695.381,37	0,00	7.130.840,62	0,00	41.684.268,94
Dotaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reversión	0,00	(47.862,40)	0,00	0,00	0,00	(47.862,40)
Saldo al 31-12-19	2.858.046,95	31.647.518,97	0,00	7.130.840,62	0,00	41.636.406,54
<u>VALOR NETO</u>						
Saldo al 01-01-18	10.493.304,38	103.234.845,94	860.259,72	3.500.000,00	50.000,00	118.138.410,04
Saldo al 31-12-18	13.077.693,13	122.993.260,78	860.259,72	3.500.000,00	50.000,00	140.481.213,63
Saldo al 31-12-19	13.077.693,13	172.225.293,00	1.790.794,57	24.954.357,96	1.300.000,00	213.348.138,66

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad ha adquirido principalmente terrenos situados en Marbella, Rincón de la Victoria, Málaga, San Javier (Murcia), así como unas fincas en Huelva descritas en la Nota 8.1.2). En 2018 la Sociedad adquirió una vivienda en Madrid, así como terrenos situados principalmente en Alcorcón (Madrid), Armilla (Granada), Las Palmas de Gran Canaria y en Marbella.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Obra en curso de ciclo largo recoge los terrenos más el coste incurrido en la tercera ampliación que se estaba realizando en el Parque Comercial “La Cañada” (Marbella), la cual está parada por un litigio frente al Ayuntamiento de Marbella consecuencia de unos procedimientos de Disciplina Urbanística, tal y como se explica en la Nota 13 (la garantía hipotecaria sobre los terrenos asociados a esta obra fue levantada en el ejercicio 2018). Además, como se explica más adelante, su valoración al cierre de ambos ejercicios se encuentra determinada por tasación externa.

Adicionalmente, al cierre del ejercicio la Sociedad ha iniciado dos promociones de viviendas y locales en Marbella, habiéndose traspasado el coste de los terrenos asociados a este epígrafe.

Durante el ejercicio la Sociedad ha realizado anticipos para futuras compras de terrenos.

El valor razonable de los activos recogidos en este epígrafe se ha determinado en ambos ejercicios por una sociedad de valoración externa independiente de reconocida capacidad profesional y experiencia, en base a la que se han deteriorado los valores, o revertido los deterioros existentes.

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 en ambos ejercicios:

Descripción activo	Valor coste	Deterioro			Valor neto
		01/01/2019	Dotación / (Reversión)	31/12/2019	
Edificio Puerto Banús	7.358.046,95	2.858.046,95	0,00	2.858.046,95	4.500.000,00
Edificios adquiridos	7.358.046,95	2.858.046,95	0,00	2.858.046,95	4.500.000,00
Yecla (Murcia)	2.879.382,41	2.775.244,81	(7.862,40)	2.767.382,41	112.000,00
Martos (Jaén)	4.062.381,12	3.702.381,12	(40.000,00)	3.662.381,12	400.000,00
Marbella (Málaga)	15.401.994,68	14.351.994,68	0,00	14.351.994,68	1.050.000,00
Murcia	2.910.696,88	910.696,88	0,00	910.696,88	2.000.000,00
Coín (Málaga)	106.694,60	31.694,60	0,00	31.694,60	75.000,00
Roquetas de Mar (Almería)	238.149,85	188.149,85	0,00	188.149,85	50.000,00
Armillá (Granada)	1.942.530,96	1.092.530,96	0,00	1.092.530,96	850.000,00
San Pedro de Alcántara	28.482.688,47	8.642.688,47	0,00	8.642.688,47	19.840.000,00
Terrenos y solares	56.024.518,97	31.695.381,37	(47.862,40)	31.647.518,97	24.377.000,00
Tercera ampliación Parque Comerc. La Cañada	10.630.840,62	7.130.840,62	0,00	7.130.840,62	3.500.000,00
Obra en curso ciclo largo	10.630.840,62	7.130.840,62	0,00	7.130.840,62	3.500.000,00



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Descripción activo	Valor coste	Deterioro		Valor neto
		01/01/2018	Dotación / (Reversión) 31/12/2018	
Edificio Puerto Banús	7.358.046,95	2.858.046,95	0,00	4.500.000,00
Edificios adquiridos	7.358.046,95	2.858.046,95	0,00	4.500.000,00
Yecla (Murcia)	2.860.244,81	2.775.244,81		85.000,00
Martos (Jaén)	4.062.381,12	3.702.381,12	0,00	360.000,00
Marbella (Málaga)	15.401.994,68	14.501.994,68	(150.000,00)	1.050.000,00
Murcia	2.910.696,88	910.696,88	0,00	2.000.000,00
Coín (Málaga)	106.694,60	36.694,60	(5.000,00)	75.000,00
Roquetas de Mar (Almería)	238.149,85	188.149,85	0,00	50.000,00
Armillá (Granada)	1.942.530,96	1.092.530,96	0,00	850.000,00
San Pedro de Alcántara	28.482.688,47	8.642.688,47	0,00	19.840.000,00
Terenos y solares	56.005.381,37	31.850.381,37	(155.000,00)	24.310.000,00
Tercera ampliación. Parque Comerc. La Cañada	10.630.840,62	7.130.840,62	0,00	3.500.000,00
Obra en curso ciclo largo	10.630.840,62	7.130.840,62	0,00	3.500.000,00

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

#### 10. Moneda extranjera

Al cierre de ambos ejercicios las partidas más significativas en moneda extranjera se deben a los créditos participativos a largo plazo concedidos a empresas grupo, así como al préstamo concedido en 2013, siendo el importe total en dólares estadounidenses de 9.630.610,81 USD (75.205.245,98 USD en 2018) y el contravalor a tipo de cambio de cierre de 8.572.735,28 euros para 2019 y 65.681.437,55 euros a tipo de cambio de cierre de 2018, así como a los intereses recogidos en el activo corriente dentro de créditos a corto plazo por un importe de 5.855.978,30 USD en 2019 y 5.495.978,30 USD en 2018 (5.212.727,73 euros y 4.799.981,08 euros a tipo de cambio de cierre de 2019 y 2018, respectivamente).

Adicionalmente, al cierre del ejercicio existe una imposición a plazo de 3.627.014,24 dólares, equivalentes a 3.228.604,45 euros a tipo de cambio de cierre. Los intereses devengados no vencidos ascienden a 101.953,88 dólares equivalentes a 90.754,75 euros a tipo de cambio de cierre.

Al cierre del ejercicio se han reconocido diferencias netas de cambio positivas por operaciones no realizadas debidas a estos conceptos por importe de 317.371,16 euros (diferencias netas positivas por 2.535.487,09 euros en 2018).



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

**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 2019</u>	<u>Cuenta Pérdidas y Ganancias</u>		<u>Total</u>
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Neto</u>
Saldo de ingresos y gastos del periodo			160.931.293,34
Impuesto sobre Sociedades			(6.476,80)
Diferencias permanentes	1.472.536,73	0,00	1.472.536,73
Diferencias temporarias: con origen en ejercicios anteriores	405.261,25	129.536,05	<u>275.725,20</u>
Base imponible (resultado fiscal)			<u>162.673.078,47</u>
Cuota íntegra			68.931,30
Deducciones			<u>(6.476,80)</u>
Cuota líquida			62.454,50
Retenciones y pagos a cuenta			<u>(82.078,84)</u>
Impuesto sobre Sociedades a devolver			<u>(19.624,34)</u>



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Ejercicio 2018	Cuenta Pérdidas y Ganancias		Total
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Saldo de ingresos y gastos del periodo			245.642.121,81
Impuesto sobre Sociedades			(6.476,80)
Diferencias permanentes	535.855,71	0,00	535.855,71
Diferencias temporarias: con origen en ejercicios anteriores	427.446,70	129.536,05	297.910,65
Base imponible (resultado fiscal)			246.469.411,37
Cuota íntegra			74.477,67
Deducciones			(6.476,80)
Cuota líquida			68.000,87
Retenciones y pagos a cuenta			(100.384,74)
Impuesto sobre Sociedades a devolver			(32.383,87)

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

Ejercicio 2019	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	0,00	(32.384,01)	0,00	0,00	101.315,31	68.931,30



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Ejercicio 2018	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	0,00	(32.384,01)	0,00	0,00	106.861,68	74.477,67

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.

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

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI (Nota 4.h), tributando desde 2015 al tipo de gravamen especial del 0%.

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

11.3. Activos y pasivos por impuesto diferido

Tal y como se explica en la Nota 4.h), las diferencias temporarias procedentes de ejercicios anteriores a la entrada de la Sociedad en régimen especial de SOCIMI, se integrarán de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen.

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 ambos ejercicios se ha estimado en 32.384,01 euros, quedando pendiente de reversión un total de 161.920,08 euros (194.304,09 euros en 2018).





MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

La Sociedad tiene recogidos como pasivo por impuesto diferido los reconocidos como consecuencia del distinto trato contable y fiscal en la amortización sobre los activos nuevos adquiridos en los ejercicios 2010 y 2009. La reversión estimada en el ejercicio es de 101.315,31 euros (106.861,68 euros en 2018).

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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
H.P., deudor por IVA	0,00	790.184,67	---	---
H.P., deudor por IGIC	0,00	187.727,58	---	---
H.P., acreedor por IVA	---	---	1.400.196,36	0,00
IGIC acreedor	---	---	48.716,14	0,00
H.P., acreedor por retenciones	---	---	95.990,93	99.613,69
Generalitat de Catalunya, acreedor por fianzas	---	---	42.142,66	77.182,20
Junta de Andalucía, acreedor por fianzas	---	---	602.208,75	580.834,75
Instituto Canario Vivienda, acreedor por fianzas	---	---	1.180.560,20	0,00
Org.Seguridad Social, acreedores	---	---	106.662,72	91.997,41
	<u>0,00</u>	<u>977.912,25</u>	<u>3.476.477,76</u>	<u>849.628,05</u>

Por otra parte, Activos por impuesto corriente recogen el importe a devolver por la estimación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio actual. Durante 2018 la Sociedad cobró el Impuesto sobre Sociedades de 2016, así como el importe correspondiente a los impuestos sobre sociedades a devolver de la sociedad fusionada (Nota 1).

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:



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Otros ingresos	25.100,85	67.426,26
Certificaciones de obra	50.000,00	0,00
Ingresos por arrendamientos	112.264.030,69	98.905.280,76
Prestación de servicios	<u>22.125.415,15</u>	<u>18.710.647,63</u>
	<u>134.464.546,69</u>	<u>117.683.354,65</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>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Andalucía	98.731.585,92	96.672.105,48
Cataluña	20.827.723,41	20.095.601,73
Murcia	718.994,93	249.705,75
Canarias	<u>14.186.242,43</u>	<u>665.941,69</u>
	<u>134.464.546,69</u>	<u>117.683.354,65</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).

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. En 2019 se recoge también el importe de una multa coercitiva explicada en la Nota 13. Además, en 2018 recogía la indemnización de 165,6 millones de euros explicada en la Nota 8.1.2).



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

**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 01-01-18	77.731.126,17
Dotaciones	200.000,00
Aplicaciones	0,00
Reversiones	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-18	<u>77.931.126,17</u>
Dotaciones	1.607.559,23
Aplicaciones	0,00
Reversiones	<u>(69.500.000,00)</u>
Saldo al 31-12-19	<u><u>10.038.685,40</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.j).

Las principales provisiones que la Sociedad tiene registradas al cierre de 2019 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 notifica a la Sociedad auto judicial de fecha 12 de marzo de 2018 por el que se delimita el alcance de la ejecución de la sentencia, reduciendo significativamente el alcance de la misma. Por este motivo, la Sociedad que, en base a su mejor estimación provisionó en ejercicios anteriores 74 millones de euros, ha reestimado la provisión reduciéndola en 69,5 millones.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

- Multas coercitivas interpuestas por el Ayuntamiento de Marbella sobre la realización de las obras descritas en la Nota 9, junto a la mejor estimación realizada por la Sociedad referente a la reposición al estado original de los terrenos por un importe total de 4,8 millones de euros, incluyendo la multa interpuesta en este ejercicio (Nota 12).

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 5.512.921,99 euros en ambos ejercicios.

Al cierre del ejercicio la Sociedad ha garantizado mediante avales bancarios los pagos pendientes de algunas adquisiciones de terrenos por importe de 26.048.742,59 euros. Al cierre de 2018 la Sociedad garantizó mediante aval bancario el pago pendiente de la adquisición de los créditos descritos en la Nota 8.1.2), por 12.750.000 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 1.612.167,76 euros (704.667,76 euros en 2018).

**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 2019 y 2018 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**

La Sociedad ha adquirido en 2020 tres parcelas de uso terciario en Parque Valdebebas (Madrid) por un importe de 55 millones de euros donde construirá un gran complejo comercial y de ocio que contará con 145.794 m2 de techo de uso comercial, así como terrenos en Málaga por 11 millones de euros, todo ello con financiación propia.



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el coronavirus COVID-19 a pandemia internacional. A su vez, el Gobierno de España declaró el 14 de marzo de 2020 el estado de alarma en todo el territorio nacional, debido a la magnitud que la difusión del mismo estaba alcanzando en nuestro país y a la rapidez de su propagación. El estado de alarma, y la propia crisis sanitaria provocada por el coronavirus, afectan de modo muy significativo a la libertad de circulación de las personas y a la actividad económica en general, al suspenderse un amplio abanico de actividades como la educativa presencial, la comercial, la de hostelería y restauración y otras adicionales, con el consiguiente efecto negativo sobre otros sectores no expresamente suspendidos en la declaración del estado de alarma.

Los locales de los Centros Comerciales propiedad de la Sociedad han tenido que cesar su actividad en gran parte, estando cerrados al público todos aquellos locales cuya actividad ha sido restringida por el Real Decreto de 14 marzo.

Por todo lo anterior, los Administradores de la Sociedad, en la confianza de que la situación pueda volver a la normalidad lo antes posible han acordado como medida excepcional:

- Para todos aquellos arrendatarios que se han visto afectados por la restricción temporal de su actividad conforme a lo dispuesto por el RD 463/2020, de 14 de marzo que la exigibilidad de la renta del periodo comprendido entre el día 1 de abril de 2020 y hasta el momento en el que se produzca el primero de estos dos acontecimientos, (i) la finalización del Estado de Alarma, o bien (ii) el momento en el que se permita por la Administración la apertura al público de su local comercial, será en la fecha en la que se cumplan cuatro (4) meses desde la fecha de cumplimiento de uno de los dos acontecimientos indicados.
- Para todos aquellos que no que se han visto afectados por la restricción temporal de su actividad conforme a lo dispuesto por el RD 463/2020, de 14 de marzo que la exigibilidad de la renta del periodo comprendido entre el día 1 de abril de 2020 y el día 31 de mayo de 2020 será el día 1 de septiembre de 2020.

Los Administradores de la Sociedad consideran que las medidas anteriormente no generarán tensiones de tesorería a la Sociedad.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales, no es posible cuantificar el posible impacto que las medidas anteriormente mencionadas tendrán en las operaciones futuras de la Sociedad y, por lo tanto, en la valoración de sus activos, ya que dependen del tiempo que se prolongue el estado de alarma y de la evolución de la pandemia.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

**16. Operaciones con partes vinculadas**

Las partes vinculadas con la Sociedad con las que han existido operaciones y/o saldos durante los ejercicios 2019 y 2018 son las siguientes:

Tipo de vinculación		Persona/Empresa Vinculada
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.
		Dos Mares Shopping Centre, S.A.U. (desde 2019)
Personal Clave de la dirección de la empresa o de la dominante	(3)	D. Tomás Olivo López
	(3)	Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez
	(3)	Dña. María Dolores Olivo Sánchez
	(3)	D. José Miguel Cabezas Argueda
Otras partes vinculadas		D. Fulgencio Tomás Olivo Sánchez
		Dña. Eva María Olivo Sánchez
	(4)	Reding Consulting, S.L.
(1) La consideración de estas empresas como Otras empresas del grupo es consecuencia de que Don Tomás Olivo López es su accionista mayoritario.		
(2) Indirecta a través de Desarrollos La Coronela, S.L.U., controlada por D.Tomás Olivo (3)		
(3) Administradores		
(4) Indirecta a través de un Consejero		

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:

Ejercicio 2019	Otras empresas del grupo	Personal clave de dirección	Otras partes vinculadas
Operaciones con partes vinculadas			
Compras de activos corrientes	276.026,00	0,00	0,00
Compras de activos no corrientes	41.200,00	0,00	0,00
Servicios recibidos	663.674,75	0,00	52.000,00
Ingresos por intereses devengados no cobrados	435.625,67	0,00	0,00
Dividendos y otros beneficios distribuidos	0,00	196.006.577,76	41.375,88
Remuneraciones e indemnizaciones	0,00	112.000,01	61.476,61



General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

<b>Ejercicio 2018</b>	<b>Otras empresas</b>	<b>Personal clave</b>	<b>Otras partes</b>
<b>Operaciones con partes vinculadas</b>	<b>del grupo</b>	<b>de dirección</b>	<b>vinculadas</b>
Compras de activos no corrientes	738.700,00	0,00	0,00
Servicios recibidos	342.866,80	0,00	44.000,00
Ingresos por intereses devengados no cobrados	428.837,37	0,00	0,00
Dividendos y otros beneficios distribuidos	0,00	82.450.756,98	17.404,14
Remuneraciones e indemnizaciones	0,00	110.000,00	62.481,67

<b>Ejercicio 2019</b>	<b>Otras empresas</b>	<b>Otras partes</b>
<b>Saldos pendientes con partes vinculadas</b>	<b>del grupo</b>	<b>vinculadas</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inversiones financieras a largo plazo:	32.725.236,20	10.366,64
Instrumentos de patrimonio	28.552.483,66	0,00
Créditos	4.172.752,54	10.366,64
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Inversiones financieras a corto plazo:	15.568.327,75	0,00
Créditos	15.568.327,75	0,00
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:	394.904,65	4.840,00
Proveedores a corto plazo	394.904,65	4.840,00

<b>Ejercicio 2018</b>	<b>Otras empresas</b>	<b>Otras partes</b>
<b>Saldos pendientes con partes vinculadas</b>	<b>del grupo</b>	<b>vinculadas</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inversiones financieras a largo plazo:	61.591.240,61	10.366,64
Créditos	61.591.240,61	10.366,64
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Inversiones financieras a corto plazo:	14.909.167,01	0,00
Créditos	14.909.167,01	0,00
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:	(6.300,00)	0,00
Proveedores a corto plazo	(6.300,00)	0,00



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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 487.800 euros (491.000 euros en 2018), 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. Por otra parte, existe suscrito un contrato de responsabilidad civil de los Administradores con una prima de 12.204,18 euros (12.204,18 euros en 2018).

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**

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

<u>Categoría</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Director de desarrollo	1	1
Ingenieros técnicos	5	4
Técnicos organización	3	3
Delineantes	2	2
Letrado	4	4
Jefe mantenimiento	7	6
Licenciados	8	7
Administrativos y auxiliares	15	15
Personal de obra y mantenimiento	54	51
Limpiadores	19	19
	<u>118</u>	<u>112</u>





General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Durante ambos ejercicios no ha sido contratado ningún empleado con un grado de minusvalía superior al 33%.

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

Categoría	31/12/2019			31/12/2018		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director de desarrollo	1	0	1	1	0	1
Ingenieros técnicos	6	1	7	5	1	6
Técnicos organización	2	3	5	2	3	5
Delineantes	2	0	2	2	0	2
Letrado	1	3	4	1	3	4
Jefe mantenimiento	7	0	7	6	0	6
Licenciados	6	2	8	6	2	8
Administrativos y auxiliares	7	17	24	2	15	17
Personal obra y mantenimiento	55	0	55	46	0	46
Limpiadores	13	7	20	13	6	19
	<u>100</u>	<u>33</u>	<u>133</u>	<u>84</u>	<u>30</u>	<u>114</u>

El importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de cuentas para los ejercicios 2019 y 2018 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>2019</u>	<u>2018</u>
Auditoría de cuentas anuales	52.000,00	51.750,00
Auditoría de cuentas anuales consolidadas	5.500,00	0,00
Revisión limitada	28.000,00	24.400,00
Otros servicios	<u>16.000,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>101.500,00</u>	<u>76.150,00</u>



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

**18. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las SOCIMI, se detalla a continuación la siguiente información:

- Las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial (esto es, hasta 31 de diciembre de 2014) ascienden a:

	<u>Importes</u>
Reserva legal	613.032,35
Reservas voluntarias	331.140.397,53
Reservas fusión	(20.600.093,03)
Reserva capital amortizado	<u>305.314,15</u>
	<u><u>311.458.651,00</u></u>

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial (esto es, desde 1 de enero de 2015), diferenciando las procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al régimen general de gravamen:

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
Reservas procedentes de rentas tributadas al 0%	102.682.032,86	53.599.911,05
tributadas al régimen general	<u>878.280,18</u>	<u>878.280,18</u>
	<u><u>103.560.313,04</u></u>	<u><u>54.478.191,23</u></u>

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial (esto es, desde 1 de enero de 2015), dispuestas en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden: no aplica en ambos ejercicios.
- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial (esto es, desde 1 de enero de 2015), diferenciando las procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al régimen general de gravamen:



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

---

- 196.560.000 euros en 2019, por resultados procedentes del ejercicio 2018 generados con rentas sujetas a tipo de gravamen 0%.
- 79.138.345,24 euros en 2018, por resultados procedentes del ejercicio 2017 generados con rentas sujetas a tipo de gravamen 0% y 3.541.654,76 euros generados con rentas sujetas al régimen general.
- 52.369.923,95 euros en 2017, por resultados procedentes del ejercicio 2016 generados con rentas sujetas a tipo de gravamen 0%.
- 83.528.968,36 euros en 2016, por resultados procedentes del ejercicio 2015 generados con rentas sujetas a tipo de gravamen 0%.
- Dividendos distribuidos con cargo a reservas, designando el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si ha estado gravada al 0%, 19% o al tipo general: no aplica en ambos ejercicios.
- Fecha de acuerdos de distribución de dividendos indicados en los puntos anteriores:
  - con fecha 28 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018 por importe de 196.560.000 euros;
  - con fecha 28 de junio de 2018 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017 por importe de 82.680.000 euros;
  - con fecha 8 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2016 por importe de 52.369.923,95 euros;
  - con fecha 30 de junio de 2016 por Decisión de Socio Único se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2015 por importe de 83.528.968,36 euros.
- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento, así como de las participaciones en capital de entidades a que se refiere el artículo 2.1 Ley SOCIMI:
  - La Sociedad no tiene participaciones en capital de entidades a que se refiere el art. 2.1 Ley SOCIMI.
  - La relación de Inmuebles para arrendamiento al cierre del ejercicio 2019 se detalla a continuación:



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Descripción	Ubicación	Fecha de adquisición/ apertura
Terreno rústico en regadío El Galtero	Murcia	29/05/2014
Parque Comercial La Cañada	Marbella (Málaga)	27/05/1997
Parque Comercial Mediterráneo	Almería	04/12/1998
Parque Comercial Gran Plaza	Roquetas de Mar (Almería)	04/12/2002
Centre Comercial Mataró Parc	Mataró (Barcelona)	13/06/2000
Parque Comercial Las Dunas	Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)	05/03/2008
Parque Comercial Nevada	Armillá (Granada)	23/11/2016
Centro Comercial El Mirador	Las Palmas (Gran Canaria)	30/11/2018
Centro Comercial La Terrazas	Las Palmas (Gran Canaria)	21/03/2019
Locales Avda. Ricardo Soriano	Marbella (Málaga)	12/11/2010
Viviendas en La Cañada	Marbella (Málaga)	31/01/2011
Vivienda en Avda. Reina de España	Roquetas de Mar (Almería)	11/09/2008
Vivienda en Pza. Campillo	Granada	09/11/2016
Apto. en Urbaniz. Lagar del Rosario	Marbella (Málaga)	20/09/2013
Apto. en Urbaniz. El Embrujo de Banús	Marbella (Málaga)	05/02/2010
Apts. en Urbaniz. Los Jardines D. Carlos	Marbella (Málaga)	02/08/2012
Apto. en Torre Caney	Santo Domingo (Rep. Dominicana)	06/09/2010
Edif. comercial y plataforma logística	Bollullos de la Mitación (Sevilla)	22/02/2016
Edificio Colón	Granada	29/06/2017
Vivienda Edificio La Concha	Marbella (Málaga)	21/09/2017
Edificio Reyes Católicos 55	Granada	29/06/2018
Local Calle Mayor	Cartagena	05/11/2018

Los anteriores activos se encuentran recogidos como Inversiones inmobiliarias (Nota 6).



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

- Identificación de los activos que computan dentro del 80% a que se refiere artículo 3.1 Ley SOCIMI:

Descripción	Valor neto contable 31/12/19	Valor de mercado s/tasación
Parque Comercial La Cañada	16.423.481,01	730.000.000
Parque Comercial Mediterráneo	11.190.501,08	101.000.000
Parque Comercial Gran Plaza	10.483.261,18	170.300.000
Centre Comercial Mataró Parc	14.613.550,06	294.500.000
Parque Comercial Las Dunas	30.703.903,81	49.450.000
Parque Comercial Nevada	121.803.992,28	672.500.000
Centro Comercial El Mirador	41.330.049,87	72.650.000
Centro Comercial Las Terrazas	39.066.319,38	84.000.000
Locales Avda. Ricardo Soriano	1.776.509,49	2.400.000
Viviendas en La Cañada	655.636,71	860.000
Vivienda en Avda. Reina de España	100.000,00	100.000
Vivienda Pza. Campillo	856.199,37	900.000
Apto. en Urbanización Lagar del Rosario	288.311,31	410.000
Apto. en Urbanización El Embrujo de Banús	690.679,01	1.000.000
Apto. en Urbanización Los Jardines D. Carlos	440.520,84	470.000
Apto. en Torre Caney	992.239,10	992.239
Edif. comercial y plataforma logística Bollullos	7.084.358,99	10.150.000
Edificio Colón	28.056.206,35	30.430.000
Vivienda Edificio La Concha	250.668,16	275.000
Edificio Reyes Católicos 55	6.028.206,32	6.200.000
Local Calle Mayor	3.715.449,32	5.000.000
<b>Total activos incluidos en art 3.1 Ley SOCIMI</b>	<b>336.550.043,64</b>	<b>2.233.587.239</b>
<b>Otros activos no dedicados al arrendamiento</b>	<b>223.119.647,81</b>	<b>288.937.795</b>
<b>Total activos inmobiliarios a 31-12-2019</b>	<b>559.669.691,45</b>	<b>2.522.525.034</b>

Por tanto, el valor de mercado de los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3.1 Ley SOCIMI suponen un 83,20% sobre el total del activo valorado a valor de mercado.



INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

**GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES SOCIMI, S.A.** inició su actividad en el año 1995, con fecha 10 de agosto de 2015 ha modificado sus estatutos, adaptando su objeto social a la condición de SOCIMI.

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, Worten 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, Worten, 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 2019

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	31/12/2019	31/12/2018	VARIACIÓN
			%
Cifra neta de negocio	134.464.546,69	117.683.354,65	14,26%
Resultados de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	149.286.927,84	249.508.052,84	(40,17%)
Resultados de explotación	158.398.651,82	242.194.430,13	(34,60%)
Resultados financieros	2.526.164,72	3.441.214,88	(26,59%)
Beneficio neto de impuestos	160.931.293,34	245.642.121,81	(34,49%)
Rentabilidad económica (Rdo. de explotación/Activo total)	0,22	0,30	(27,36%)
Rentabilidad financiera (Resultado/Patrimonio neto)	0,26	0,37	(30,77%)

1.2. Indicadores financieros sobre la situación de la Sociedad

CONCEPTO	31/12/2019	31/12/2018	VARIACIÓN
			%
Patrimonio Neto	627.950.257,38	663.578.964,04	(5,37%)
Capital corriente (Activo corriente-Pasivo corriente)	283.061.572,93	383.637.721,65	(26,22%)
Capital corriente / Activo total	0,39	0,48	(18,05%)
Capital corriente / Pasivo corriente	9,53	25,56	(62,71%)
Deuda financiera	13.290.000	13.290.000	---
Ratio de solvencia (Activo total/Fondos ajenos)	7,69	5,81	32,48%
Ratio de endeudamiento (Fondos ajenos/Pasivo total)	0,13	0,17	(24,51%)
Ratio de liquidez (Activo corriente/Pasivo corriente)	10,53	26,56	(60,34%)

1.3. Información sobre personal

El número medio de trabajadores se sitúa en 118, frente a los 112 del ejercicio 2018. A continuación, mostramos un cuadro con las principales variables que afectan al área de personal:



INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

CONCEPTO	31/12/2019	31/12/2018	VARIACIÓN
			%
Sueldos y salarios (excluido administradores)	3.320.664,65	3.012.893,62	10,22%
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.037.774,50	964.196,20	7,63%
Ratio de Seguridad Social	31,25%	32,00%	-2,34%

**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.

**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 deterioraran o remontaran. La Sociedad va a seguir realizando tasaciones de sus activos por entidades de reconocido prestigio.

**3. Hechos posteriores**

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el coronavirus COVID-19 a pandemia internacional. A su vez, el Gobierno de España declaró el 14 de marzo de 2020 el estado de alarma en todo el territorio nacional, debido a la magnitud que la difusión del mismo estaba alcanzando en nuestro país y a la rapidez de su propagación. El estado de alarma, y la propia crisis sanitaria provocada por el coronavirus, afectan de modo muy significativo a la libertad de circulación de las personas y a la actividad económica en general, al suspenderse un amplio abanico de actividades como la educativa presencial, la comercial, la de hostelería y restauración y otras adicionales, con el consiguiente efecto negativo sobre otros sectores no expresamente suspendidos en la declaración del estado de alarma.

Los locales de los Centros Comerciales propiedad de la Sociedad han tenido que cesar su actividad en gran parte, estando cerrados al público todos aquellos locales cuya actividad ha sido restringida por el Real Decreto de 14 marzo.

Por todo lo anterior, los Administradores de la Sociedad, en la confianza de que la situación pueda volver a la normalidad lo antes posible han acordado como medida excepcional:





General de  
Galerías Comerciales Socimi S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL  
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

- Para todos aquellos arrendatarios que se han visto afectados por la restricción temporal de su actividad conforme a lo dispuesto por el RD 463/2020, de 14 de marzo que la exigibilidad de la renta del periodo comprendido entre el día 1 de abril de 2020 y hasta el momento en el que se produzca el primero de estos dos acontecimientos, (i) la finalización del Estado de Alarma, o bien (ii) el momento en el que se permita por la Administración la apertura al público de su local comercial, será en la fecha en la que se cumplan cuatro (4) meses desde la fecha de cumplimiento de uno de los dos acontecimientos indicados.
- Para todos aquellos que no que se han visto afectados por la restricción temporal de su actividad conforme a lo dispuesto por el RD 463/2020, de 14 de marzo que la exigibilidad de la renta del periodo comprendido entre el día 1 de abril de 2020 y el día 31 de mayo de 2020 será el día 1 de septiembre de 2020.

Los Administradores de la Sociedad consideran que las medidas anteriormente no generarán tensiones de tesorería a la Sociedad.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales, no es posible cuantificar el posible impacto que las medidas anteriormente mencionadas tendrán en las operaciones futuras de la Sociedad y, por lo tanto, en la valoración de sus activos, ya que dependen del tiempo que se prolongue el estado de alarma y de la evolución de la pandemia.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

#### 4. Otra información

A cierre del ejercicio el periodo medio de pago asciende a 70,58 días sin considerar la entidad del grupo Emasa, Empresa Constructora, S.A. Durante el ejercicio 2019 se ha hecho un gran esfuerzo en poder reducir el plazo de pago de las deudas y para 2020 la Sociedad procurará cumplir con la normativa en la totalidad de los pagos.

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

Finalmente, deseamos informar que durante el ejercicio no han existido operaciones sobre acciones propias, bien a través de la Sociedad o de terceras personas que actúen en nombre y por cuenta de ésta.

Madrid, 31 de marzo de 2020

## **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 cuatro miembros, siendo los mismos los siguientes:

- D. Tomás Olivo López (Presidente y Consejero dominical)
- D<sup>a</sup>. María Dolores Olivo Sánchez (Consejera dominical)
- D<sup>a</sup>. Sonia Raquel Olivo Sánchez (Consejera dominical y Secretaria)
- D. José Miguel Cabezas Árgueda (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.

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

### **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 y en el régimen especial de las SOCIMIs.

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:

Renta variable = Ventas anuales x %

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 del experto independiente. 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 de los coauditores 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 MAB.