GENERAL DE GALERÍAS
COMERCIALES SOCIMI, S.A.

Madrid, 29 de abril de 2021

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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, la Sociedad, por medio de la presente, pone en su conocimiento la siguiente información:

- Informe de auditoría independiente a las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.

- Cuentas anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 e Informe de gestión del ejercicio 2020.

- 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).

La información comunicada ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad del emisor y sus administradores.

Atentamente,

General de Galerías Comerciales Socimi, S.A.
D. Tomás Olivo López
Presidente del Consejo de Administración

Audalia Nexia

C/ José Lázaro Galdiano 4
28036 · Madrid
Spain
T: +34 91 443 00 00
F: +34 91 443 00 01
audalianexia.com

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

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.

Audalia Nexia Auditores S.L. inscrita en Registro Oficial de Cuentas con el nº S-0200. Inscrita en el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España con el nº 114. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Hoja M-279938 - CIF B78048097.
Para ver el descargo de responsabilidad de Nexia, visite: audalianexia.com/nexia-disclaimer

Aspectos más relevantes de la auditoría	Tratamiento en la auditoría
Reconocimiento de ingresos por arrendamientos El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se corresponde principalmente a ingresos por arrendamientos procedentes de las inversiones inmobiliarias en propiedad de la misma. El importe total de ingresos por arrendamiento del ejercicio 2020 asciende a 96,8 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 2020 adjunta).	Entre otras, 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.
Valoración de los activos inmobiliarios La Sociedad recoge sus activos inmobiliarios en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" y "Existencias" del balance, cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio asciende a 445 millones de euros y 223 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 en la selección de hipótesis 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).	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 2020 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 2020 adjunta.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Tratamiento en la auditoría
Cumplimiento régimen de SOCIMI	
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 importante en 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 19 de la memoria).	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). 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.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Audalia Nexia

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 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, 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.

Madrid, 29 de abril de 2021

Araceli Catalán Rada – ROAC Nº 28609
Audalia Nexia Auditores, S.L.
ROAC Nº S0200

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

AUDALIA NEXIA
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/08762
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

Información financiera correspondiente al
ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2020

1. Cuentas anuales formadas por:

   - Balance al 31 de diciembre de 2020 y 2019
   - Cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2020 y 2019
   - Estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2020 y 2019
   - Estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2020 y 2019
   - Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020

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 2021

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(en euros)

ACTIVO	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE		**479.078.397,88**	**408.998.389,67**
Inmovilizado intangible:		**64,98**	**192,46**
Inmovilizado material:	**5**	**6.251.307,24**	**5.170.532,96**
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4.466.680,80	4.251.613,97
Inmovilizado en curso y anticipos		1.784.626,44	918.918,99
Inversiones inmobiliarias:	**6**	**444.916.475,28**	**347.629.415,19**
Terrenos		164.553.233,34	94.062.256,15
Construcciones		280.363.241,94	253.567.159,04
Inversiones en empresas grupo y asociadas a l.p.	**8, 17**	**3.976.774,32**	**32.725.236,20**
Instrumentos de patrimonio		0,00	28.552.483,66
Créditos a empresas		3.976.774,32	4.172.752,54
Inversiones financieras a largo plazo:	**8**	**23.747.282,80**	**23.311.092,78**
Instrumentos de patrimonio		85.342,00	85.342,00
Créditos a terceros		3.349.773,42	3.283.655,66
Otros activos financieros		20.312.167,38	19.942.095,12
Activos por impuesto diferido	**11**	**186.493,26**	**161.920,08**
ACTIVO CORRIENTE		**298.562.111,97**	**312.759.483,46**
Existencias:	**9**	**223.407.660,11**	**213.348.138,66**
Edificios adquiridos		12.877.693,13	13.077.693,13
Terrenos y solares		181.169.035,87	172.225.293,00
Promociones en curso:		28.210.931,11	26.745.152,53
De ciclo largo		26.223.925,02	24.954.357,96
De ciclo corto		1.987.006,09	1.790.794,57
Anticipos a proveedores		1.150.000,00	1.300.000,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:		**18.818.803,41**	**7.426.023,51**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios:	8	18.061.683,49	6.719.716,27
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c.p.		18.061.683,49	6.719.716,27
Deudores varios	8	412.231,24	483.491,67
Personal	8	141.590,79	141.490,79
Activos por impuesto corriente	11	146.480,06	81.324,78
Otros créditos con las administraciones públicas	11	56.817,83	0,00
Inversiones en empresas grupo y asociadas a c.p.:	**8, 17**	**7.547.323,13**	**15.568.327,75**
Créditos a empresas		7.547.323,13	15.568.327,75
Inversiones financieras a corto plazo:	**8**	**7.647.184,13**	**12.208.276,50**
Instrumentos de patrimonio		3.984.868,17	5.012.923,84
Créditos a empresas		1.083.887,58	1.697.565,08
Valores representativos de deuda		197.000,00	197.000,00
Otros activos financieros		2.381.428,38	5.300.787,58
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:		**41.141.141,19**	**64.208.717,04**
Tesorería		41.141.141,19	64.208.717,04
TOTAL ACTIVO		**777.640.509,85**	**721.757.873,13**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
PATRIMONIO NETO	**8**	**585.702.013,74**	**627.950.257,38**
Fondos propios:		**585.702.013,74**	**627.950.257,38**
Capital:		52.000.000,00	52.000.000,00
Capital escriturado		52.000.000,00	52.000.000,00
Reservas:		454.961.250,58	415.018.964,04
Legal y estatutarias		10.400.000,00	10.400.000,00
Otras reservas		444.561.250,58	404.618.964,04
Resultado del ejercicio		78.740.763,16	160.931.293,34
PASIVO NO CORRIENTE		**134.257.769,04**	**64.109.705,22**
Provisiones a largo plazo:	**13**	**7.005.325,37**	**10.038.685,40**
Otras provisiones		7.005.325,37	10.038.685,40
Deudas a largo plazo:	**8**	**116.915.302,76**	**48.990.333,50**
Deudas con entidades de crédito		62.101.083,25	13.290.000,00
Otros pasivos financieros		54.814.219,51	35.700.333,50
Pasivos por impuesto diferido	**11**	**6.030.397,38**	**203.674,02**
Periodificaciones a largo plazo	**8**	**4.306.743,53**	**4.877.012,30**
PASIVO CORRIENTE		**57.680.727,07**	**29.697.910,53**
Deudas a corto plazo:	**8**	**41.926.776,75**	**8.500.360,00**
Deudas con entidades de crédito		21.276.416,75	0,00
Otros pasivos financieros		20.650.360,00	8.500.360,00
Deudas a corto plazo:	**8, 17**	**38.848,69**	**0,00**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		**15.715.101,63**	**21.197.550,53**
Proveedores:	8	9.786.007,57	14.807.027,61
Proveedores a corto plazo		9.786.007,57	14.807.027,61
Proveedores empresas del grupo y asociadas	8, 17	76.530,94	394.904,65
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	8	253.864,36	231.822,64
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	2.914.022,24	3.476.477,76
Anticipos de clientes	8	2.684.676,52	2.287.317,87
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**777.640.509,85**	**721.757.873,13**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(en euros)

INGRESOS / (GASTOS)	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	**12**	**128.811.037,92**	**134.464.546,69**
Ventas		8.532.392,45	75.100,85
Ingresos por arrendamientos		96.845.889,56	112.264.030,69
Prestaciones de servicios		23.432.755,91	22.125.415,15
Aprovisionamientos:	**9, 12**	**(2.471.746,81)**	**(45.754,78)**
Obras y servicios realizadas por terceros		(16.623.741,49)	0,00
Obras y servicios realizadas por terceros		0,00	(93.617,18)
Deterioro de edificios, terrenos y solares		14.151.994,68	47.862,40
Otros ingresos de explotación:		**241.309,37**	**679.652,86**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		241.309,37	679.652,86
Gastos de personal:	**12**	**(5.488.542,03)**	**(4.846.239,15)**
Sueldos, salarios y asimilados		(4.314.538,46)	(3.808.464,65)
Cargas sociales		(1.174.003,57)	(1.037.774,50)
Otros gastos de explotación:		**(31.222.494,89)**	**(31.202.119,73)**
Servicios exteriores		(24.928.465,26)	(25.938.325,49)
Tributos		(4.941.519,11)	(4.534.383,25)
Pérdidas, deterioro y variación provis. operac. comerc.		(1.352.510,52)	(579.410,99)
Otros gastos de gestión corriente		0,00	(150.000,00)
Amortización del ejercicio	**5, 6**	**(11.635.031,20)**	**(9.111.723,98)**
Excesos de provisiones	**13**	**2.329.539,30**	**69.500.000,00**
Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado:		**4.060,47**	**14.484,94**
Deterioros y pérdidas		4.060,47	7.046,92
Resultados por enajenaciones y otras	5, 6	0,00	7.438,02
Otros resultados	**12**	**246.336,18**	**(1.054.195,03)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**80.814.468,31**	**158.398.651,82**
Ingresos financieros:		**1.032.863,54**	**1.114.048,76**
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		137.021,76	268.632,76
En terceros		137.021,76	268.632,76
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		895.841,78	845.416,00
De empresas del grupo y asociadas	17	422.921,58	435.625,67
De terceros		472.920,20	409.790,33
Gastos financieros:		**(804.538,51)**	**(114.429,66)**
Por deudas con terceros		(804.538,51)	(114.429,66)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros:		**(1.028.055,67)**	**249.023,30**
Cartera de negociación y otros	8	(1.028.055,67)	249.023,30
Diferencias de cambio	**10**	**(1.458.457,69)**	**1.834.101,02**
Deterioro y resultado enajenac. instrumentos financieros:		**0,00**	**(556.578,70)**
Deterioros y pérdidas		0,00	(556.578,70)
RESULTADO FINANCIERO		**(2.258.188,33)**	**2.526.164,72**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**78.556.279,98**	**160.924.816,54**
Impuestos sobre beneficios	11	**184.483,18**	**6.476,80**
RESULTADO EJERCICIO PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS		**78.740.763,16**	**160.931.293,34**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**78.740.763,16**	**160.931.293,34**

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 2020

(en euros)

1) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO

	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias		**78.740.763,16**	**160.931.293,34**
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
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**78.740.763,16**	**160.931.293,34**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

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

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(en euros)

2) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Reservas	Resultado ejercicio	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 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
Saldo ajustado al 01-01-20	52.000.000,00	415.018.964,04	160.931.293,34	627.950.257,38
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	78.740.763,16	78.740.763,16
Operaciones con socios y propietarios:				
Distribución de dividendos	0,00	0,00	(128.960.000,00)	(128.960.000,00)
Incremento de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios		7.970.993,20	0,00	7.970.993,20
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	31.971.293,34	(31.971.293,34)	0,00
Saldo al 31-12-20	52.000.000,00	454.961.250,58	78.740.763,16	585.702.013,74

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 2020

(en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
Resultado del ejercicio antes de impuestos		78.556.279,98	160.924.816,54
Ajustes del resultado:			
Amortización del inmovilizado	5,6	11.635.031,20	9.111.723,98
Correcciones valorativas por deterioro		(12.803.544,63)	1.081.080,37
Variación de provisiones	13	(2.329.539,30)	(67.892.440,77)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	5,6	0,00	(7.438,02)
Ingresos financieros		(1.032.863,54)	(1.114.048,76)
Gastos financieros		804.538,51	114.429,66
Diferencias de cambio		1.469.030,04	(317.371,16)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		1.028.055,67	(249.023,30)
Otros ingresos y gastos		0,00	150.000,00
Total ajustes del resultado		(1.229.292,05)	(59.123.088,00)
Cambios en el capital corriente:			
Existencias		4.092.473,23	(55.819.062,63)
Deudores y otras cuentas para cobrar		(12.725.023,82)	177.286.610,40
Otros activos corrientes		4.590.495,20	979.119,54
Acreedores y otras cuentas para pagar		(7.751.834,09)	7.383.521,82
Otros pasivos corrientes		(540.413,80)	2.641.029,81
Otros activos y pasivos no corrientes		(703.820,73)	0,00
Total cambios en el capital corriente		(13.038.124,01)	132.471.218,94
Otros flujos de efectivo actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(717.038,51)	(114.429,66)
Cobros de dividendos		137.021,76	268.632,76
Cobros de intereses		437.864,33	217.227,32
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(108.029,83)	(111.395,37)
Total otros flujos de efectivo actividades de explotación		(250.182,25)	260.035,05
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN		**64.038.681,67**	**234.532.982,53**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anualcs.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
Pagos por inversiones:			
Empresas del grupo y asociadas		(313.334,15)	(28.552.483,66)
Inmovilizado intangible		0,00	(101,00)
Inmovilizado material		(1.860.799,59)	(1.812.816,20)
Inversiones inmobiliarias		(28.975.795,71)	(39.774.501,42)
Otros activos financieros		(374.603,77)	(6.657.548,07)
Total pagos por inversiones		(31.524.533,22)	(76.797.450,35)
Cobros por desinversiones:			
Empresas del grupo y asociadas		7.460.979,34	57.451.417,74
Inmovilizado material	5	0,00	7.438,02
Otros activos financieros		3.761.869,85	2.215.682,92
Total cobros por desinversiones		11.222.849,19	59.674.538,68
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN		**(20.301.684,03)**	**(17.122.911,67)**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN	NOTAS	31/12/2020	31/12/2019
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito	8	70.000.000,00	0,00
Deudas con empresas del grupo y asociadas		38.848,69	0,00
Otras deudas		531.577,82	16.694.080,14
Devolución y amortización de:			
Otras deudas		(8.415.000,00)	(4.250.000,00)
Total cobros y pagos por instrumentos pasivo financiero		62.155.426,51	12.444.080,14
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:			
Dividendos	3	(128.960.000,00)	(196.560.000,00)
Total pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(128.960.000,00)	(196.560.000,00)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN		**(66.804.573,49)**	**(184.115.919,86)**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA EFECTIVO O EQUIVALENTES		**(23.067.575,85)**	**33.294.151,00**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		64.208.717,04	30.914.566,04
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		41.141.141,19	64.208.717,04

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

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 Prourbe Gestión Comercial, S.L.U., explicada a continuación; en noviembre de 2016 la Sociedad deja de ser unipersonal. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.512, Folio 49, Hoja número M-152899 y su Código de Identificación Fiscal es A81/171332. Su actual domicilio social se encuentra en Madrid, calle 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.

En 2020 se produce la fusión por absorción entre GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES SOCIMI, S.A. y DOS MARES SHOPPING CENTRE, S.A.U. mediante la absorción de la segunda por la primera, en cuya virtud, GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES SOCIMI, S.A. ha adquirido en bloque a título de sucesión universal, todos los elementos patrimoniales integrados en el activo y en el pasivo de DOS MARES SHOPPING CENTRE, S.A.U., quedando la sociedad absorbente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedan de la absorbida. Dicha fusión fue acordada por el Consejo de Administración con fecha 29 de junio de 2020 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 30 de septiembre de 2020 (Nota 15).

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, así como en la Nota 15 para la fusión efectuada en este ejercicio.

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").

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 aquéllas 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.

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 2019, así como las cuentas anuales consolidadas, formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2020, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de junio de 2020.

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

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

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

Por otra parte, el pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública originada por el coronavirus Covid-19 a pandemia internacional. A su vez, mediante el Real Decreto 463/2020, 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 y a la rapidez en su propagación, que estuvo vigente hasta 21 de junio de 2020, si bien pasando por distintas fases según las Comunidades Autónomas. Como consecuencia de la persistencia de la pandemia, el 25 de octubre de 2020 el Gobierno adoptó el Real Decreto 926/2020 por el que se declaró un nuevo estado de alarma, que fue posteriormente prorrogado hasta el 9 de mayo de 2021, y en el que son las propias Comunidades Autónomas las que, por delegación del Gobierno, modulan las medidas concretas a adoptar en función de las circunstancias concretas de cada autonomía.

Los estados de alarma y la propia crisis sanitaria afectan de manera muy significativa a la libertad de circulación y reunión de las personas, así como a la actividad económica en general, llegando a suspenderse totalmente durante parte del primer estado de alarma un amplio abanico de actividades, entre ellas la comercial, la hostelería y restauración, que, igualmente durante el segundo estado de alarma, están sufriendo restricciones en horarios, aforos e incluso suspensión total.

Esta situación está afectando de modo significativo al conjunto de la economía, tanto a nivel nacional como internacional, generando un elevado grado de incertidumbre y una drástica caída en la actividad de determinados sectores, con el consiguiente efecto arrastre en los demás.

Por ello, los Administradores y la Dirección han estado llevando a cabo un análisis continuo de la situación y han tomado las medidas oportunas en cada momento para minimizar en lo posible el impacto negativo de esta crisis tanto en la actividad operativa de la Sociedad y en la cuenta de resultados, como en los recursos financieros necesarios para desarrollar la actividad con normalidad.

En este sentido, entre las medidas más significativas adoptadas cabe destacar las siguientes:

- Mantenimiento de la actividad, control y reducción de costes, a través del análisis de los servicios externos y gastos generales, para reducir su coste en la medida de lo posible, especialmente disminución en gastos de publicidad y marketing.

- Mantenimiento de la tesorería y estructura financiera:
  - Seguimiento puntual de la tesorería.

Por otra parte, la Sociedad ha llevado a cabo un análisis en relación a la valoración de las principales partidas de activos y pasivos contenidos en las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 que se basan en estimaciones y que podrían estar afectados por la crisis del Covid-19. Estos son:

- Inversiones inmobiliarias y existencias: estas se centran fundamentalmente en el valor de los terrenos y edificios construidos, por lo que se ha revisado la posibilidad de deterioros adicionales.
- Insolvencias: se ha procedido a realizar un análisis del empeoramiento en la cobrabilidad de los saldos de clientes y dotar la provisión de insolvencias adecuada al riesgo existente a la fecha de cierre del ejercicio.
- Clientes: se ha realizado un esfuerzo reduciendo temporalmente las rentas a arrendatarios.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la situación de pandemia y la declaración de estado de emergencia continúa, por lo que no es posible estimar los impactos futuros de esta crisis en la Sociedad, ya que estos dependerán de circunstancias no controlables, como la duración de la pandemia o las medidas restrictivas adicionales que el Gobierno y las Comunidades Autónomas se vean obligados a tomar, en línea con las adoptadas por los gobiernos de otros países de nuestro entorno y las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud.

Por tanto, y considerando lo anterior, la Sociedad ha estado llevando a cabo las gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha y su evolución razonable, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

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 2019.

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 2019.

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.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular cuentas anuales consolidadas, por no ser sociedad dominante de un grupo de sociedades. Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad era dominante de un grupo de sociedades y, por tanto, preparó adicionalmente a las cuentas individuales, las cuentas anuales consolidadas de dicho ejercicio (Nota 2.a).

3. Aplicación de resultados

La distribución de resultados propuesta por el Consejo de Administración para el ejercicio 2020, así como la correspondiente al ejercicio 2019 (aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2020), se muestra a continuación:

	31/12/2020	31/12/2019
Base de reparto:		
Saldo cuenta pérdidas y ganancias	78.740.763,16	160.931.293,34
Distribución:		
Reservas voluntarias	15.560.763,16	31.971.293,34
Dividendos	63.180.000,00	128.960.000,00
	78.740.763,16	160.931.293,34

No se han repartido dividendos a cuenta al cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

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 2020 y 2019, 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:

	Porcentaje
Instalaciones técnicas y maquinaria	15
Otras instalaciones	12
Utillaje y mobiliario	10
Otro inmovilizado	25-16

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

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

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

Al cierre de cada ejercicio 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. Como consecuencia de la fusión descrita en la Nota 1 con Dos Mares Shopping Centre, S.A.U, determinados elementos incluidos bajo este epígrafe han sido registrados a valores consolidados.

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

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

La vida útil estimada para cada elemento es la siguiente:

	Porcentaje
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).

- 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:

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.

  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.

- *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.

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.

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

2. Obras en curso de promoción ajena

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.

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%.

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 incluycn 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.

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 previsibles, 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".

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.

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.

n) Combinaciones de negocios

La Sociedad ha absorbido mediante una operación de fusión a su sociedad dependiente Dos Mares Shopping Centre, S.A.U., según se explica en las Nota 1 y 15.

Al tratarse de una fusión por la que la Sociedad absorbe a otra empresa del grupo y por aplicación de la Norma de Registro y Valoración 21 del Plan General Contable (la sociedad absorbente (y adquirente) poseía el 100% de las acciones de la sociedad absorbida (y adquirida)), los elementos patrimoniales adquiridos se han valorado por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, utilizando los criterios aplicables en las cuentas anuales consolidadas. De esta forma, la diferencia surgida entre el valor de la inversión y el patrimonio neto se registra en una partida de reservas, con signo positivo o negativo, según el caso.

En las operaciones de fusión entre empresas del grupo, la fecha de efectos contables es la del inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión, en este caso 1 de enero de 2020 al haberse aprobado el proyecto de fusión y el acta del Consejo de Administración dentro del ejercicio 2020, y la inscripción en el Registro Mercantil antes de la formulación de las presentes cuentas anuales (Nota 1).

5. Inmovilizado material

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

COSTE BRUTO	Instalaciones técnicas y otro inmov. material	Inmovilizado en curso	Total
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.	(116.952,89)	0,00	(116.952,89)
Saldo al 31-12-19	11.472.528,13	918.918,99	12.391.447,12
Entradas fusión	0,00	7.120,00	7.120,00
Entradas	1.002.212,14	858.587,45	1.860.799,59
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-20	12.474.740,27	1.784.626,44	14.259.366,71
AMORTIZACIONES			
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.	(116.952,89)	0,00	(116.952,89)
Saldo al 31-12-19	7.220.914,16	0,00	7.220.914,16
Dotaciones	787.145,31	0,00	787.145,31
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-20	8.008.059,47	0,00	8.008.059,47
VALOR NETO			
Saldo al 01-01-19	3.213.312,81	748.974,99	3.962.287,80
Saldo al 31-12-19	4.251.613,97	918.918,99	5.170.532,96
Saldo al 31-12-20	4.466.680,80	1.784.626,44	6.251.307,24

Entradas por fusión recogen las procedentes de la fusión explicada en la Nota 1.

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

El importe del inmovilizado material totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2020 asciende a 5.577.790,60 euros (4.870.033,07 euros en 2019).

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:

COSTE BRUTO	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo al 01-01-19	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.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-19	94.062.256,15	295.358.968,95	389.421.225,10
Entradas por fusión	11.274.000,00	30.439.555,00	41.713.555,00
Entradas	59.216.977,19	8.058.818,52	67.275.795,71
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-20	164.553.233,34	333.857.342,47	498.410.575,81
AMORTIZACIONES			
Saldo al 01-01-19	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.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-19	0,00	41.748.602,05	41.748.602,05
Entradas de fusión	0,00	858.592,68	858.592,68
Dotaciones	0,00	10.847.758,41	10.847.758,41
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-20	0,00	53.454.953,14	53.454.953,14
DETERIORO			
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.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-19	0,00	43.207,86	43.207,86
Dotaciones	0,00	0,00	0,00
Reversión	0,00	(4.060,47)	(4.060,47)
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-20	0,00	39.147,39	39.147,39
VALOR NETO			
Saldo al 01-01-19	72.794.643,71	243.559.899,91	316.354.543,62
Saldo al 31-12-19	94.062.256,15	253.567.159,04	347.629.415,19
Saldo al 31-12-20	164.553.233,34	280.363.241,94	444.916.475,28

Las inversiones inmobiliarias comprenden principalmente el valor de suelo y de edificación de diez parques comerciales ubicados en Almería, Roquetas de Mar (Almería), Marbella (Málaga), Mataró (Barcelona), Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), Armilla (Granada), Las Palmas (Gran Canaria), Telde (Gran Canaria), Cartagena (Murcia) y San Javier (Murcia), este último producto de la fusión descrita en la Nota 1. Estos parques son explotados por la Sociedad en régimen de arrendamiento y corresponden a edificación no residencial.

Entradas por fusión recogen las procedentes de la fusión explicada en la Nota 1, correspondiendo principalmente al centro comercial Dos Mares, ubicado en San Javier (Murcia), reconocido al valor de consolidación.

En 2020 como entradas de terrenos se recogen principalmente los adquiridos en Madrid por 55 millones de euros, estando pendiente de pago 38,3 millones de euros (Notas 8.1.3) y 8.1.4)), garantizados mediante aval bancario (Nota 13). Además, se ha adquirido el Centro Comercial La Rambla junto con la estación de servicio en Cartagena por un total de 10,5 millones de euros. En 2019 entradas recogían principalmente la adquisición del Centro Comercial Las Terrazas en el municipio de Telde (Gran Canaria).

El valor del suelo asociado a los parques comerciales asciende a 97.843.590,32 euros en 2020 (82.982.884,60 euros en 2019).

Los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los parques comerciales durante el ejercicio 2020 ascienden a 95.228 miles de euros (110.627 miles de euros en 2019), 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 inmuebles ubicados en Granada y Cartagena, los ingresos obtenidos por su arrendamiento ascienden a 1.404 mil euros (1.423 mil euros en 2019). Adicionalmente, por unas fincas rústicas situadas en Murcia y Granada se han obtenido rentas de 209 miles de euros en 2020 y también en 2019. 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 27.637 mil euros (28.056 mil euros en 2019).

El importe totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2020 asciendc a 5.540.781,67 euros (2.639.120,37 euros en 2019).

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 19 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 la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019 representan unos derechos de cobro mínimo por cuotas no cancelables cuyos importes y periodos de compromiso son como se describe a continuación:

	31/12/2020	31/12/2019
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables, de los cuales:		
- Hasta un año	107.803.091,40	108.139.541,09
- Entre uno y cinco años	431.212.365,60	432.558.164,36
	539.015.457,00	540.697.705,45

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. Adicionalmente las estimaciones se han realizado considerando la no existencia de nuevos cierres u otras restricciones debidas a Covid-19.

El importe neto de las cuotas contingentes reconocidas durante 2020 asciende 2.884.576,78 euros de mayor ingreso (2.241.424,81 euros de mayor ingreso en 2019).

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 20.444.207,70 euros (19.660.232,86 euros en 2019), 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 19.991.626,39 euros (19.208.288,86 euros en 2019), 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

	Instrumentos de patrimonio		Préstamos, derivados y otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
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	27.638.715,12	27.398.503,32	27.638.715,12	27.398.503,32
	85.342,00	85.342,00	27.638.715,12	27.398.503,32	27.724.057,12	27.483.845,32

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

Préstamos, derivados y otros presentan el siguiente desglose:

	31/12/2020	31/12/2019
Créditos a empresas del grupo	3.976.774,32	4.172.752,54
Créditos a terceros	3.349.773,42	3.283.655,66
Otros activos financieros	20.312.167,38	19.942.095,12
	27.638.715,12	27.398.503,32

Créditos a empresas del grupo recogen, por una parte, el crédito participativo concedido en ejercicios anteriores a la empresa vinculada General de Galerías Comerciales América, S.R.L., a quien se 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, así como 475.243,06 USD en 2020 (655.243,06 USD en 2019), que a tipo de cambio de cierre son 387.289,59 euros en 2020 y 583.267,81 euros en 2019; 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%.

Además, tiene concedido un préstamo de 659.268,26 euros en ambos ejercicios a la entidad 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 814.356,16 euros (754.356,16 euros en 2019).

Adicionalmente, recogen los otorgados por 1.365 mil euros (1.215 mil euros en 2019), con garantía hipotecaria y vencimientos únicos en 2022 y 2023, devengando un tipo de interés fijo entre el 4% y el 11%.

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 15.027.761,33 euros (14.798.042,36 euros en 2019), en la Generalitat de Catalunya, cuyo importe a cierre es de 2.194.628,14 euros (2.176.785,80 euros en 2019), en el Gobierno de Canarias, cuyo importe a cierre es de 2.188.242,77 euros (2.184.177,71 euros en 2019) y en la Región de Murcia, cuyo importe a cierre es de 580.994,15 euros (49.282,99 euros en 2019). 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.

General de Galerías Comerciales Socimi S.A.
Domicilio Social: Calle Velázquez, nº 150, 6º D
28.002 MADRID

2) Activos financieros a corto plazo.

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos deuda		Préstamos, derivados y otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Activos a valor razonable con cambios en pérd. y gananc.:								
- Mantenidos para negociar	3.984.868,17	5.012.923,84	0,00	0,00	0,00	0,00	3.984.868,17	5.012.923,84
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	197.000,00	197.000,00	29.628.144,61	29.911.379,14	29.825.144,61	30.108.379,14
	3.984.868,17	5.012.923,84	197.000,00	197.000,00	29.628.144,61	29.911.379,14	33.810.012,78	35.121.302,98

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 2020 ha supuesto una disminución neta de 1.028.055,67 euros (aumento neto de 249.023,30 euros en 2019).

Valores representativos de deuda recogen en ambos periodos una inversión que la Sociedad 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:

	31/12/2020	31/12/2019
Clientes por ventas y prestación de servicios	18.061.683,49	6.719.716,27
Deudores varios	412.231,24	483.491,67
Personal	141.590,79	141.490,79
Créditos a empresas del grupo	7.547.323,13	15.568.327,75
Créditos a terceros	1.083.887,58	1.697.565,08
Otros activos financieros	2.381.428,38	5.300.787,58
	29.628.144,61	29.911.379,14

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 2.695.663,75 euros a tipo de cambio al 31 de diciembre de 2020 (2.944.497,94 euros a tipo de cambio de cierre de 2019) y 2.483.421,27 euros (2.366.132,61 euros a cierre 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 24.632,25 USD, equivalente a 7.989.467,47 euros en 2019, cobrados íntegramente en diciembre de 2020. Los intereses acumulados al cierre del ejercicio (generados al 4%) ascienden a 2.906.163,12 USD equivalente a 2.368.318,11 euros a tipo de cambio de cierre (2.548.129,32 USD equivalente a 2.268.229,79 euros a tipo de cambio de cierre de 2019).

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad mantenía una imposición por un principal de 3.627.014,24 USD (3.228.604,45 euros a tipo de cambio de cierre), cancelada en 2020.

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 2021, al haberse acordado así.

3) Pasivos financieros a largo plazo

	Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar	62.101.083,25	13.290.000,00	59.162.063,04	40.577.345,80	121.263.146,29	53.867.345,80

Deudas con entidades de crédito a largo plazo recogen el préstamo concedido por una entidad de crédito en 2020 por un nominal de 70 millones de euros, vencimiento en 2026 y tipo de interés fijo; la parte a corto de este préstamo se recoge como Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 8.1.4)). En 2019 recogían 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, el cual ha sido traspasado al corto plazo (Nota 8.1.4)).

Derivados y otros a largo plazo se desglosan como sigue:

	31/12/2020	31/12/2019
Otras deudas	31.733.676,59	13.998.676,59
Otros pasivos financieros	23.080.542,92	21.701.656,91
Periodificaciones a largo plazo	4.306.743,53	4.877.012,30
	59.120.963,04	40.577.345,80

Otras deudas a largo plazo del ejercicio corresponden principalmente a los pagos aplazados en la compra de varios terrenos (Nota 6); la parte a corto plazo se recoge dentro de Otras deudas a corto plazo por 20.650.000 euros (Nota 8.1.4). En 2019 este epígrafe recogía los pagos aplazados en la compra de varios terrenos (Nota 9), estando la parte a corto plazo recogida dentro de Proveedores por 3.550.066 euros.

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:

	Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Débitos y partidas a pagar	21.276.416,75	0,00	33.490.288,08	26.221.432,77	54.766.704,83	26.221.432,77

Deudas con entidades de crédito a corto plazo recogen, por una parte, el préstamo hipotecario de 13.290.000 euros con vencimiento único el 29 de junio de 2021 traspasado del lago plazo (Nota 8.1.3)).

Además, se recoge la parte a corto plazo del préstamo a largo plazo descrito en la Nota 8.1.3).

Adicionalmente, en 2020 una entidad de crédito ha otorgado a la Sociedad una póliza de crédito con un máximo de 30 millones de euros, no habiendo dispuesto nada al cierre del ejercicio.

Derivados y otros a corto plazo se desglosan como sigue:

	31/12/2020	31/12/2019
Otras deudas	20.650.000,00	8.500.000,00
Deudas con empresas del grupo (Nota 17)	38.848,69	0,00
Otros pasivos financieros	360,00	360,00
Proveedores a corto plazo	9.786.007,57	14.807.027,61
Proveedores empresas del grupo (Nota 17)	76.530,94	394.904,65
Remuneraciones pendientes de pago	253.864,36	231.822,64
Anticipos de clientes	2.684.676,52	2.287.317,87
	33.490.288,08	26.221.432,77

Otras deudas a corto plazo corresponden al importe adeudado por la compra de varios terrenos, recogiéndose la parte a largo plazo en la Nota 8.1.3).

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.

	2020	2019
	Días	
Período medio de pago a proveedores	80,41	70,58
Ratio de operaciones pagadas	72,13	61,46
Ratio de operaciones pendientes de pago	148,86	101,78
	Euros	
Total pagos realizados	29.181.297,47	28.087.740,24
Total pagos pendientes	5.533.409,29	8.211.333,89

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

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

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

8.4. Clasificación por vencimientos

1) Vencimiento de los instrumentos financieros de activo al 31 de diciembre de 2020:

	Vencimiento en años				
	31/12/21	31/12/22	31/12/23	Más de 5 años	Total
Inversiones empresas grupo y asociadas:					
Créditos a empresas	7.547.323,13	3.976.774,32	0,00	0,00	11.524.097,45
	7.547.323,13	3.976.774,32	0,00	0,00	11.524.097,45
Inversiones financieras:					
Créditos a terceros	1.083.887,58	415.000,00	2.764.356,16	170.417,26	4.433.661,00
Valores representativos de deuda	197.000,00	0,00	0,00	0,00	197.000,00
Otros activos financieros	2.381.428,38	0,00	0,00	20.312.167,38	22.693.595,76
	3.662.315,96	415.000,00	2.764.356,16	20.482.584,64	27.324.256,76
Anticipos a proveedores	1.150.000,00	0,00	0,00	0,00	1.150.000,00
Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar:					
Clientes por ventas y prestac. servicios	18.061.683,49	0,00	0,00	0,00	18.061.683,49
Deudores varios	412.231,24	0,00	0,00	0,00	412.231,24
Personal	141.590,79	0,00	0,00	0,00	141.590,79
	18.615.505,52	0,00	0,00	0,00	18.615.505,52
Saldo total	30.975.144,61	4.391.774,32	2.764.356,16	20.482.584,64	58.613.859,73

2) Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31 de diciembre de 2020:

	Vencimiento en años						
	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25	Más de 5 años	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	21.276.416,75	13.702.741,08	13.909.701,20	14.119.787,15	14.333.046,14	6.035.807,68	83.377.500,00
Otros pasivos financieros	20.650.360,00	21.735.000,00	9.998.676,59	0,00	0,00	23.080.542,92	75.464.579,51
	41.926.776,75	35.437.741,08	23.908.377,79	14.119.787,15	14.333.046,14	29.116.350,60	158.842.079,51
Deudas con empresas del grupo y asociadas	38.848,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.848,69
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Proveedores	9.786.007,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.786.007,57
Proveedores empresas del grupo	76.530,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.530,94
Personal	253.864,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.864,36
Anticipos de clientes	2.684.676,52	1.731.979,60	606.172,00	230.162,96	124.727,94	1.613.701,03	6.991.420,05
	12.801.079,39	1.731.979,60	606.172,00	230.162,96	124.727,94	1.613.701,03	17.107.822,92
Saldo total	54.766.704,83	37.169.720,68	24.514.549,79	14.349.950,11	14.457.774,08	30.730.051,63	175.988.751,12

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

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
(+) 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
(+) Entrada por fusión (Nota 1 y 15)	0,00	414.200,03
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	1.600.442,70
(-) Reversión del deterioro	0,00	(247.932,18)
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00
Saldo créditos deteriorados al 31-12-20	6.240.546,87	21.913.617,80

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.

8.6. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El detalle de las participaciones a largo plazo en empresas del grupo al cierre del ejercicio 2019 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

Tal y como se explica en las Notas 1 y 15, la Sociedad ha absorbido a su participada en 2020.

Con fecha 28 de junio de 2019 la Sociedad adquirió 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 2019 ascendía a 28.552.483,66 euros.

Si bien el valor teórico es inferior al valor de la inversión, la Sociedad no consideró dotar 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 fue tasado para dicho ejercicio 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. tenía su domicilio social en territorio español y su actividad se encontraba relacionada con la actividad principal de la Sociedad. Esta sociedad no cotizaba en ninguna Bolsa de valores y al 31 de diciembre de 2019 mostraba la siguiente situación patrimonial obtenida de sus cuentas anuales no auditadas:

Empresa del grupo	Capital	Reservas y otras partidas	Resultado ejercicio	Resultado explotac.
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 percibió dividendo de su empresa del grupo.

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

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

a) Riesgo de mercado

- *Riesgo de tipo de cambio*

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

- *Riesgo de precio*

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

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

- *Riesgo de tipo de interés*

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

b) Riesgo de crédito

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

La Sociedad dispone de liquidez suficiente, incluyendo una póliza de crédito no dispuesta al cierre del ejercicio.

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 19.

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 29 de junio de 2020 la Junta General de Accionistas acordó el pago de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2019 por importe de 128.960.000 euros, habiendo sido abonado en plazo.

9. Existencias

El desglose del movimiento de existencias es el siguiente:

COSTE	Edificios adquiridos	Terrenos y solares	Obra en curso ciclo corto	Obra en curso ciclo largo	Anticipos	Total
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
Entradas	0,00	11.215.489,68	196.211,52	1.269.567,06	0,00	12.681.268,26
Salidas	0,00	(16.623.741,49)	0,00	0,00	(150.000,00)	(16.773.741,49)
Saldo al 31-12-20	15.935.740,08	198.464.560,16	1.987.006,09	33.354.765,64	1.150.000,00	250.892.071,97
DETERIOROS						
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
Dotaciones	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00
Reversión / Salida	0,00	(14.351.994,68)	0,00	0,00	0,00	(14.351.994,68)
Saldo al 31-12-20	3.058.046,95	17.295.524,29	0,00	7.130.840,62	0,00	27.484.411,86
VALOR NETO						
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
Saldo al 31-12-20	12.877.693,13	181.169.035,87	1.987.006,09	26.223.925,02	1.150.000,00	223.407.660,11

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha adquirido principalmente terrenos en Rincón de la Victoria (Málaga) y San Javier (Murcia). En 2019 la Sociedad adquirió 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).

Durante 2020 la Sociedad ha vendido a una parte vinculada (Nota 17) terrenos en Marbella, los cuales se encontraban parcialmente deteriorados.

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, recoge el valor de los terrenos y otros costes asociados a dos promociones de viviendas y locales en Marbella.

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 01/01/2020	Deterioro Dotación / (Reversión) (Salida)	Deterioro 31/12/2020	Valor neto
Edificio Puerto Banús	7.358.046,95	2.858.046,95	200.000,00	3.058.046,95	4.300.000,00
Edificios adquiridos	7.358.046,95	2.858.046,95	200.000,00	3.058.046,95	4.300.000,00
Yecla (Murcia)	2.879.382,41	2.767.382,41	0,00	2.767.382,41	112.000,00
Martos (Jaén)	4.062.381,12	3.662.381,12	0,00	3.662.381,12	400.000,00
Marbella (Málaga) (*)	0,00	14.351.994,68	(14.351.994,68)	0,00	0,00
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
Armilla (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
Terenos y solares	40.622.524,29	31.647.518,97	(14.351.994,68)	17.295.524,29	23.327.000,00
Tercera ampliac. 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

(*) corresponde a la venta explicada

Descripción activo	Valor coste	Deterioro 01/01/2019	Deterioro Dotación / (Reversión)	Deterioro 31/12/2019	Valor neto
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
Armilla (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
Terenos y solares	56.024.518,97	31.695.381,37	(47.862,40)	31.647.518,97	24.377.000,00
Tercera ampliac. 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

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 475.243,06 USD (9.630.610,81 USD en 2019) y el contravalor a tipo de cambio de cierre de 387.289,59 euros para 2020 y 8.572.735,28 euros a tipo de cambio de cierre de 2019, así como a los intereses recogidos en el activo corriente dentro de créditos a corto plazo por un importe de 6.214.012,10 USD en 2020 y 5.855.978,30 USD en 2019 (5.063.981,86 euros y 5.212.727,73 euros a tipo de cambio de cierre de 2020 y 2019, respectivamente).

Adicionalmente, al cierre del ejercicio 2019 existía 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 ascendían a 101.953,88 dólares equivalentes a 90.754,75 euros a tipo de cambio de cierre. Estos importes han sido cobrados en 2020.

Al cierre del ejercicio se han reconocido diferencias netas de cambio negativas por operaciones no realizadas debidas a estos conceptos por importe de 503.749,70 euros (diferencias netas positivas por 317.371,16 euros en 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:

Ejercicio 2020	Cuenta Pérdidas y Ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del periodo			78.740.763,16
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Impuesto sobre Sociedades			(184.483,18)
Diferencias permanentes	105.065,91	2.329.539,30	(2.224.473,39)
Diferencias temporarias:			
con origen en ejercicios anteriores	357.636,40	177.000,38	180.636,02
con origen en el ejercicio por fusión	712.025,50	0,00	712.025,50
Base imponible (resultado fiscal)			77.224.468,11
Cuota íntegra			45.159,01
Deducciones			(8.850,02)
Cuota líquida			36.308,99
Retenciones y pagos a cuenta			(163.164,71)
Impuesto sobre Sociedades a devolver			(126.855,72)

Ejercicio 2019	Cuenta Pérdidas y Ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del periodo			160.931.293,34
	Aumentos	Disminuciones	Neto
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	275.725,20
Base imponible (resultado fiscal)			162.673.078,47
Cuota íntegra			68.931,30
Deducciones			(6.476,80)
Cuota líquida			62.454,50
Retenciones y pagos a cuenta			(82.078,84)
Impuesto sobre Sociedades a devolver			(19.624,34)

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

Ejercicio 2020	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	(46.623,31)	0,00	0,00	267.415,47	220.792,16

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

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. Con fecha 10 de febrero de 2021 se han iniciado por parte de la Agencia Tributaria actuaciones de comprobación e inspección del Impuesto sobre el Valor Añadido y del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2017 y 2018, estando actualmente en curso.

La Dirección de la Sociedad estima que no se producirán pasivos significativos por esta actuación inspectora.

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 129.536,05 euros (161.920,08 euros en 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 89.409,10 euros (101.315,31 euros en 2019).

Como consecuencia de la fusión explicada en la Nota 1, se incorpora un pasivo por impuesto diferido de 6.094.138,94 millones de euros correspondiente al efecto impositivo de la plusvalía generada tras recoger un inmueble a valor razonable (Nota 15), que revierte en función de la vida útil pendiente del inmueble (178.006,38 euros en el ejercicio).

11.4. Otros tributos

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

	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
H.P., acreedor por IVA	---	---	2.274.101,37	1.400.196,36
IGIC acreedor	---	---	80.017,82	48.716,14
H.P., acreedor por retenciones	---	---	103.106,10	95.990,93
Generalitat de Catalunya, acreedor por fianzas	---	---	32.062,82	42.142,66
Junta de Andalucía, acreedor por fianzas	---	---	229.718,97	602.208,75
Instituto Canario Vivienda, por fianzas	58.817,83	---	60.882,89	1.180.560,20
Región de Murcia, acreedor por fianzas	---	---	10.494,43	0,00
Org.Seguridad Social, acreedores	---	---	123.637,84	106.662,72
	58.817,83	0,00	2.914.022,24	3.476.477,76

Por otra parte, Activos por impuesto corriente recogen el importe a devolver por la estimación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio actual y anterior.

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:

	31/12/2020	31/12/2019
Venta de solares	8.500.000,00	0,00
Otros ingresos	21.928,37	25.100,85
Certificaciones de obra	10.464,08	50.000,00
Ingresos por arrendamientos	96.845.889,56	112.264.030,69
Prestación de servicios	23.432.755,91	22.125.415,15
	128.811.037,92	134.464.546,69

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:

	31/12/2020	31/12/2019
Andalucía	91.758.734,13	98.731.585,92
Cataluña	16.871.399,24	20.827.723,41
Murcia	5.319.251,60	718.994,93
Canarias	14.861.652,95	14.186.242,43
	128.811.037,92	134.464.546,69

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). En 2020 recoge el coste de la venta de los solares descritos en la Nota 9, así como la reversión del deterioro acumulado.

c) Cargas sociales

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

d) Otros resultados

En ambos ejercicios se incluyen regularizaciones de saldos, así como costas incurridas en los distintos procesos en los que está inmersa la Sociedad y multas. En 2019 se recogía también el importe de una multa coercitiva explicada en la Nota 13.

13. Provisiones y contingencias

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

	Otras provisiones
Saldo al 01-01-19	77.931.126,17
Dotaciones	1.607.559,23
Aplicaciones	0,00
Reversiones	(69.500.000,00)
Saldo al 31-12-19	10.038.685,40
Dotaciones	0,00
Aplicaciones	(703.820,73)
Reversiones	(2.329.539,30)
Saldo al 31-12-20	7.005.325,37

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 2020 en este epígrafe son las siguientes:

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

- Estimación de 2,5 millones de euros referente a la reposición al estado original de los terrenos por obras realizadas (Nota 9), tras Decreto del Ayuntamiento de Marbella.

La Sociedad tiene otorgados diversos avales a favor de varias Administraciones Públicas en concepto de garantía de los compromisos asumidos por un monto que asciende a 6.088.051,07 euros (5.512.921,99 euros en 2019).

Al cierre del ejercicio la Sociedad tiene garantizado mediante avales bancarios los pagos pendientes de algunas adquisiciones de terrenos por importe de 52.298.676,59 euros (26.048.742,59 euros en 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 2.313.685,92 euros (1.612.167,76 euros en 2019).

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 2020 y 2019 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. Combinaciones de negocios

Con fecha 29 de junio de 2020 el Consejo de Administración de la mercantil General de Galerías Comerciales Socimi, S.A. (sociedad absorbente) acordó la fusión por absorción de Dos Mares Shopping Centre, S.A.U. (sociedad absorbida), adquiriendo en bloque, a título de sucesión universal, todos los elementos patrimoniales integrados en el activo y en el pasivo de Dos Mares Shopping Centre, S.A.U., quedando la sociedad absorbente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedan de la absorbida. Dicha fusión se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 30 de septiembre de 2020.

Los balances de fusión de ambas sociedades fueron los correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019, y la fecha de efectos contables el 1 de enero de 2020, que coincide con el inicio de ejercicio. Desde dicha fecha, todas las operaciones de Dos Mares Shopping Centre, S.A.U. se entienden realizadas en nombre y por cuenta de General de Galerías Comerciales Socimi, S.A.

El balance de la sociedad absorbida a 31 de diciembre de 2019 era el siguiente:

	Importe		Importe
Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias	16.485.526,97	Patrimonio neto	18.554.394,50
Inversiones financieras a largo plazo	545.468,49	Deudas a largo plazo	847.308,19
Activo por impuesto diferido	71.196,49	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.419.005,90
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	255.387,65	Proveedores	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.463.128,99		
Total Activo	21.820.708,59	Total Pasivo	21.820.708,59

Las últimas cuentas anuales de las sociedades absorbente y absorbida cerradas con anterioridad a la fusión son las del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Al tratarse de una fusión por la que la Sociedad absorbe a otra empresa del grupo y por aplicación de la Norma de Registro y Valoración 21 del Plan General Contable (la sociedad absorbente (y adquirente) poseía el 100% de las acciones de la sociedad absorbida (y adquirida)), los elementos patrimoniales adquiridos se han valorado por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, utilizando los criterios aplicables en las cuentas anuales consolidadas. De esta forma, la diferencia surgida entre el valor de la inversión de la absorbida en la absorbente y el patrimonio neto de la absorbida se ha registrado en una partida de reservas, con signo positivo, de 7.970.993,20 euros.

La operación de fusión anteriormente descrita se ha 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.

No existen beneficios fiscales disfrutados por la sociedad absorbida respecto de las que la absorbente deba asumir el cumplimiento de algún tipo de condiciones.

No existen bienes adquiridos en la fusión que se hayan incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación, al ser coincidentes con los valores en consolidación al 31 de diciembre de 2019, a excepción del valor del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias. En el siguiente cuadro se muestran estos valores.

Los activos y pasivos surgidos de la adquisición son los siguientes (importes reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos y pasivos de la empresa adquirida, una vez realizados los ajustes y eliminaciones pertinentes):

	Importe
Inmovilizado material (Nota 5)	7.120,00
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	40.854.962,32
Inversiones financieras a largo plazo	545.468,49
Activo por impuesto diferido	71.196,49
Deudores comerciales y otras cuentas por	255.387,65
Tesorería	4.463.128,99
Total Activo	46.197.263,94

	Importe
Pasivo por impuesto diferido (Nota 11)	6.094.138,84
Otros pasivos financieros	847.308,19
Acreedores comerciales y otras cuentas por	2.419.005,90
Total Pasivo	9.360.452,93

16. Hechos posteriores al cierre

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

17. Operaciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas con la Sociedad con las que han existido operaciones y/o saldos durante los ejercicios 2020 y 2019 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.
	(1)	Desarrollos La Coronela, S.L.U.
		Dos Mares Shopping Centre, S.A.U. (absorbida en 2020)
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 2020 Operaciones con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Personal clave de dirección	Otras partes vinculadas
Ventas de activos corrientes, de los cuales	8.500.000,00	0,00	0,00
Beneficio/(pérdida)	6.228.253,19	0,00	0,00
Compras de activos corrientes	14.116,00	0,00	0,00
Compras de activos no corrientes	25.400,00	0,00	0,00
Servicios recibidos	883.556,96	0,00	44.000,00
Ingresos por intereses devengados no cobrados	422.921,58	0,00	0,00
Dividendos y otros beneficios distribuidos	0,00	128.595.251,52	27.146,08
Remuneraciones e indemnizaciones	0,00	112.000,00	66.208,53

Ejercicio 2019 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	81.200,00	0,00	0,00
Servicios recibidos	606.648,75	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

Ejercicio 2020 Saldos pendientes con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones financieras a largo plazo:	3.976.774,32	10.366,64
Créditos	3.976.774,32	10.366,64
ACTIVO CORRIENTE		
Inversiones financieras a corto plazo:	7.547.323,13	0,00
Créditos	7.547.323,13	0,00
PASIVO CORRIENTE		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	76.530,94	0,00
Proveedores a corto plazo	76.530,94	0,00

Ejercicio 2019 Saldos pendientes con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE		
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
ACTIVO CORRIENTE		
Inversiones financieras a corto plazo:	15.568.327,75	0,00
Créditos	15.568.327,75	0,00
PASIVO CORRIENTE		
Acreedores 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 486.600 euros (487.800 euros en 2019), sin que hayan recibido ningún otro tipo de retribución o dietas adicionales.

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

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

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

18. Otra información

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

Categoría	31/12/2020	31/12/2019
Director de desarrollo	1	1
Ingenieros técnicos	6	5
Ténicos organización	3	3
Delineantes	2	2
Letrado	4	4
Jefe mantenimiento	7	7
Licenciados	8	8
Administrativos y auxiliares	18	15
Personal de obra y mantenimiento	63	54
Limpiadores	19	19
	131	118

Durante el ejercicio han sido contratados una media de 2 empleados con un grado de minusvalía superior al 33% (ninguno en 2019).

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

	31/12/2020			31/12/2019		
Categoría	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director de desarrollo	1	0	1	1	0	1
Ingenieros técnicos	6	1	7	6	1	7
Ténicos organización	3	3	6	2	3	5
Delineantes	2	0	2	2	0	2
Letrado	1	3	4	1	3	4
Jefe mantenimiento	7	0	7	7	0	7
Licenciados	6	2	8	6	2	8
Administrativos y auxiliares	7	14	21	7	17	24
Personal obra y mantenimiento	68	0	68	55	0	55
Limpiadores	13	6	19	13	7	20
	114	29	143	100	33	133

El importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de cuentas para los ejercicios 2020 y 2019 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:

	2020	2019
Auditoría de cuentas anuales	32.500,00	52.000,00
Auditoría de cuentas anuales consolidadas	0,00	5.500,00
Revisión limitada	12.000,00	28.000,00
Otros servicios	0,00	16.000,00
	44.500,00	101.500,00

19. 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:

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

- 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:

	31/12/2020	31/12/2019
Reservas procedentes de rentas		
tributadas al 0%	134.653.326,20	102.682.032,86
tributadas al régimen general	878.280,18	878.280,18
Reservas procedentes de fusión	7.970.993,20	0,00
	143.502.599,58	103.560.313,04

- 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:

  - 128.960.000 euros en 2020, por resultados procedentes del ejercicio 2019 generados con rentas sujetas a tipo de gravamen 0%.

  - 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 29 de junio de 2020 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2019 por importe de 128.960.000 euros;

  - 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 dc 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 2020 se detalla a continuación:

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	Armilla (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
Centro Comercial Dos Mares	San Javier (Murcia)	(**)	01/01/2020
Centro Comercial y Estación de servicio La Rambla	Cartagena		17/07/2020
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 lógistica	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

(*) Este activo no computa dentro del 80% a que se refiere el artículo 3.1 de la ley SOCIMI.
(**) El centro comercial formaba parte del patrimonio de la sociedad Dos Mares Shopping Centre, S.A.U. adquirida en junio de 2019 y fusionada con la Sociedad con efectos contables 1 de enero de 2020 (Notas 1 y 15).

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

El valor de mercado de los activos que computan dentro del 80% al que se refiere el artículo 3.1 de la Ley SOCIMI supone un 82,36% sobre el total del activo valorado a valor de mercado.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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 Merlín, 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 Merlín 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 2020

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

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	31/12/2020	31/12/2019	VARIACIÓN %
Cifra neta de negocio	128.811.037,92	134.464.546,69	(4,20%)
Resultados de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	69.179.437,11	149.286.927,84	(53,66%)
Resultados de explotación	80.814.468,31	158.398.651,82	(48,98%)
Resultados financieros	(2.258.188,33)	2.526.164,72	(189,39%)
Beneficio neto de impuestos	78.740.763,16	160.931.293,34	(51,07%)
Rentabilidad económica (Rdo. de explotación/Activo total)	0,10	0,22	(52,65%)
Rentabilidad financiera (Resultado/ Patrimonio neto)	0,13	0,26	(47,54%)

1.2. Indicadores financieros sobre la situación de la Sociedad

CONCEPTO	31/12/2020	31/12/2019	VARIACIÓN %
Patrimonio Neto	585.702.013,74	627.950.257,38	(6,73%)
Capital corriente (Activo corriente- Pasivo corriente)	240.881.384,90	283.061.572,93	(14,90%)
Capital corriente / Activo total	0,31	0,39	(21,02%)
Capital corriente / Pasivo corriente	4,18	9,53	(56,19%)
Deuda financiera	83.377.500	13.290.000	527,37%
Ratio de solvencia (Activo total/ Fondos ajenos)	4,05	7,69	(47,34%)
Ratio de endeudamiento (Fondos ajenos/ Pasivo total)	0,25	0,13	89,91%
Ratio de liquidez (Activo corriente/ Pasivo corriente)	5,18	10,53	(50,85%)

1.3. Información sobre personal

El número medio de trabajadores se sitúa en 131, frente a los 118 del ejercicio 2019. A continuación, mostramos un cuadro con las principales variables que afectan al área de personal:

CONCEPTO	31/12/2020	31/12/2019	VARIACIÓN %
Sueldos y salarios (excluido administradores)	4.314.538,46	3.320.664,65	29,93%
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.174.003,57	1.037.774,50	13,13%
Ratio de Seguridad Social	27,21%	31,25%	-12,93%

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

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

4. Otra información

A cierre del ejercicio el periodo medio de pago asciende a 80,41 días sin considerar la entidad del grupo Emasa, Empresa Constructora, S.A. ni las retenciones por garantía. Durante el ejercicio 2020 se ha hecho un gran esfuerzo en poder reducir el plazo de pago de las deudas, si bien no ha sido finalmente posible, y para 2021 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 2021

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)
- Dª. María Dolores Olivo Sánchez (Consejera dominical)
- Dª. 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 estás 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, entendiendo 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.

<u>Impagos y gestión de la morosidad:</u>

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.

<u>Pagos y tratamientos de gastos:</u>

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 realizada 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 continúo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de la Sociedad, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado. En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre el Consejo de Administración, la Dirección de Administración y el Asesor Registrado, lo que permite que la información que se publicará en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del BME Growth de BME MTF Equity.