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, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, 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 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Audalia Nexia Auditores S.L. Inscrita en Registro Oficial de Auditores 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

Cuestiones clave 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 2023 asciende a 140 millones de euros. El reconocimiento de ingresos por arrendamientos es una de las cuestiones claves de nuestra auditoría, ya que el gran volumen de transacciones y la existencia de cláusulas no estándar en los correspondientes contratos de arrendamiento incrementa el riesgo de error material en los estados financieros (véanse Notas 4.h y 12 de la memoria del ejercicio 2023 adjunta).	Entre otras, hemos llevado a cabo pruebas analíticas a fin de evaluar la razonabilidad de la evolución de los ingresos por arrendamiento de las distintas propiedades recogidas en inversiones inmobiliarias. Adicionalmente, hemos realizado pruebas sustantivas en detalle analizando una muestra de contratos de arrendamiento (incluidas rentas, tanto fijas como variables, 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 462 millones de euros y 232 millones de euros, respectivamente. La Sociedad valora los activos mencionados a coste de adquisición o valor de mercado si este último fuera inferior y utiliza expertos independientes para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias y existencias. Debido a la importancia significativa que estos activos tienen sobre el total del balance, así como en la selección de hipótesis y juicio que tiene la valoración de los activos, consideramos este aspecto como una de las cuestiones clave para nuestra auditoría (véanse Notas 4.b, 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 2023 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 2023 adjunta.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 30 de abril de 2024.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2022 nos nombró como auditores por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

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

Servicios prestados

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 no se han prestado por la sociedad de auditoria servicios a la entidad auditada distintos de la auditoría de cuentas y adicionales a los indicados en la memoria de las cuentas anuales.

Madrid, 30 de abril de 2024

Miguel Ángel Buján Castro – ROAC Nº 20608
Audalia Nexia Auditores, S.L.
ROAC Nº S0200

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

AUDALIA NEXIA
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/09135
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

General de
Galerías Comerciales S.A.

Información financiera correspondiente al
ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2023

1. Cuentas anuales formadas por:

   - Balance al 31 de diciembre de 2023 y 2022
   - Cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2023 y 2022
   - Estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2023 y 2022
   - Estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2023 y 2022
   - Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023

2. Informe de gestión

D. Ginés Ros Olivo, como Secretario No Consejero de GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A. hago constar que las Cuentas Anuales de dicha Sociedad integradas por el balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria, formadas por 55 folios de papel referenciados con la numeración de 1 a 55, ambos inclusive, así como el informe de gestión, compuesto de 4 folios de papel referenciados con la numeración de 1 a 4, ambos inclusive, que se adjuntan a continuación, correspondientes al ejercicio económico 2023 y que rubrico en todas sus hojas a efectos de identificación, han sido debidamente formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 27 de marzo de 2024 de conformidad con el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y existe un ejemplar original en mi poder debidamente firmado por todos los Administradores de la Sociedad. El Consejo de Administración está formado por los siguientes Consejeros:

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

PRESIDENTE

D. Tomás Olivo López

VOCALES

Dña. María Dolores Olivo Sánchez

Dña. Eva María Olivo Sánchez

Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez

D. José Miguel Cabezas Argueda (Consejero Independiente)

D. Roberto Carlos Aguilar García (Consejero Independiente)

SECRETARIO NO CONSEJERO

D. Ginés Ros Olivo

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(en euros)

ACTIVO	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO NO CORRIENTE		**498.963.225,13**	**462.739.384,38**
Inmovilizado intangible		**4,38**	**24,58**
Inmovilizado material:	**5**	**11.405.521,59**	**10.311.786,12**
Terrenos y construcciones		5.785.962,82	4.723.366,64
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4.514.631,95	4.711.605,48
Inmovilizado en curso y anticipos		1.104.926,82	876.814,00
Inversiones inmobiliarias:	**6**	**461.980.320,91**	**428.289.109,47**
Terrenos		185.727.727,00	164.595.280,85
Construcciones		276.252.593,91	263.693.828,62
Inversiones financieras a largo plazo:	**8**	**25.530.754,92**	**24.045.217,57**
Créditos a terceros		2.164.773,42	2.179.773,42
Otros activos financieros		23.365.981,50	21.865.444,15
Activos por impuesto diferido	**11**	**46.623,33**	**93.246,64**
ACTIVO CORRIENTE		**397.556.620,26**	**363.051.256,11**
Existencias:	**9**	**231.929.788,48**	**228.532.286,60**
Edificios adquiridos		5.386.603,60	8.057.214,59
Terrenos y solares		190.111.336,33	184.087.022,65
Promociones en curso:		35.281.848,55	35.238.049,36
De ciclo largo		860.259,72	34.377.789,64
De ciclo corto		34.421.588,83	860.259,72
Anticipos a proveedores		1.150.000,00	1.150.000,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:		**23.198.358,42**	**13.439.376,99**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios:	8	12.341.385,69	12.135.820,83
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c.p.		12.341.385,69	12.135.820,83
Clientes empresas del grupo y asociadas	16	10.300.000,00	0,00
Deudores varios	8	289.699,85	539.836,42
Personal	8	130.890,71	141.790,79
Activos por impuesto corriente	11	0,00	44.222,75
Otros créditos con las administraciones públicas	11	136.382,17	577.706,20
Inversiones en empresas grupo y asociadas a c.p.:	**8, 16**	**8.366.692,38**	**9.363.504,02**
Créditos a empresas		8.366.692,38	9.363.504,02
Inversiones financieras a corto plazo:	**8**	**66.921.498,57**	**99.265.496,45**
Instrumentos de patrimonio		7.554.280,80	35.137.195,02
Créditos a empresas		1.707.505,21	1.864.588,82
Valores representativos de deuda		197.000,00	50.228.246,62
Otros activos financieros		57.462.712,56	12.035.465,99
Periodificaciones a corto plazo		**0,00**	**49.500,00**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:		**67.140.282,41**	**12.401.092,05**
Tesorería		67.140.282,41	12.401.092,05
TOTAL ACTIVO		**896.519.845,39**	**825.790.640,49**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
PATRIMONIO NETO	**8**	**750.522.327,59**	**634.770.654,57**
Fondos propios:		**750.522.327,59**	**634.770.654,57**
Capital:		52.000.000,00	52.000.000,00
Capital escriturado		52.000.000,00	52.000.000,00
Reservas:		583.088.379,72	491.187.939,02
Legal y estatutarias		10.400.000,00	10.400.000,00
Otras reservas		572.688.379,72	480.787.939,02
(Acciones en patrimonio propias)		(335.011,00)	(317.707,00)
Resultado del ejercicio		115.768.958,87	91.900.422,55
PASIVO NO CORRIENTE		**79.214.411,52**	**109.613.807,54**
Provisiones a largo plazo:	**13**	**4.500.000,00**	**4.500.000,00**
Otras provisiones		4.500.000,00	4.500.000,00
Deudas a largo plazo:	**8**	**62.107.207,52**	**95.173.545,37**
Deudas con entidades de crédito		35.000.000,00	70.000.000,00
Otros pasivos financieros		27.107.207,52	25.173.545,37
Pasivos por impuesto diferido	**11**	**5.382.113,32**	**5.560.119,70**
Periodificaciones a largo plazo	**8**	**7.225.090,68**	**4.380.142,47**
PASIVO CORRIENTE		**66.783.106,28**	**81.406.178,38**
Deudas a corto plazo:	**8**	**35.985.000,02**	**37.150.631,44**
Deudas con entidades de crédito		35.000.000,00	0,00
Otros pasivos financieros		985.000,02	37.150.631,44
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8, 16**	**107.576,31**	**88.746,78**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		**30.690.529,95**	**44.166.800,16**
Proveedores:	8	12.248.023,65	7.319.024,39
Proveedores a corto plazo		12.248.023,65	7.319.024,39
Proveedores empresas del grupo y asociadas	8, 16	2.465.514,75	319.798,90
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	8	280.103,62	274.334,63
Pasivos por impuesto corriente	11	9.008.273,82	31.819.814,15
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	4.523.105,79	3.099.623,51
Anticipos de clientes	8	2.165.508,32	1.334.204,58
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**896.519.845,39**	**825.790.640,49**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

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

General de
Galerías Comerciales S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(en euros)

INGRESOS / (GASTOS)	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	**12**	**188.312.592,80**	**172.050.160,83**
Ventas		20.815.164,74	20.231.756,73
Ingresos por arrendamientos		140.296.902,70	125.087.554,78
Prestaciones de servicios		27.200.525,36	26.730.849,32
Aprovisionamientos:	**9, 12**	**(1.794.304,79)**	**2.474.906,42**
Consumo de terrenos y solares		(2.213.598,13)	(437.553,51)
Obras y servicios realizadas por terceros		(3.381.974,97)	(30.540,07)
Deterioro de edificios, terrenos y solares		3.801.268,31	2.943.000,00
Otros ingresos de explotación:		**108.252,73**	**273.257,79**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		97.051,17	261.495,44
Subvenciones explotación incorporadas al resultado del ejercicio		11.201,56	11.762,35
Gastos de personal:	**12**	**(5.702.733,39)**	**(5.679.367,64)**
Sueldos, salarios y asimilados		(4.441.297,48)	(4.501.701,72)
Cargas sociales		(1.261.435,91)	(1.177.665,92)
Otros gastos de explotación:		**(31.418.555,86)**	**(33.030.942,46)**
Servicios exteriores		(26.179.328,36)	(26.341.034,88)
Tributos		(3.708.185,13)	(5.219.311,91)
Pérdidas, deterioro y variación provis. operac. comerc.		(1.531.042,37)	(1.470.595,67)
Amortización del ejercicio	**5, 6**	**(11.824.774,73)**	**(11.307.710,35)**
Deterioro y resultado por enajenaciónn inmovilizado:		**1.014.139,89**	**18.700,97**
Deterioros y pérdidas		1.014.139,89	14.060,47
Resultados por enajenaciones y otras	5, 6	0,00	4.640,50
Otros resultados	**12**	**202.783,07**	**(51.534,11)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**138.897.399,72**	**124.747.471,45**
Ingresos financieros:		**4.766.057,66**	**833.622,86**
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		1.466.810,37	322.636,07
En terceros		1.466.810,37	322.636,07
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		3.299.247,29	510.986,79
De empresas del grupo y asociadas	16	5.000,00	5.000,00
De terceros		3.294.247,29	505.986,79
Gastos financieros:		**(350.001,92)**	**(364.072,55)**
Por deudas con terceros		(350.001,92)	(364.072,55)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros:		**2.245.079,77**	**500.378,31**
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	8	2.245.079,77	500.378,31
Diferencia de cambio	**10**	**(631.606,52)**	**1.039.721,41**
Deterioro y resultado enajenac. Instrumentos financieros:		**9.327.488,54**	**0,00**
Resultados por enajenaciones y otras		9.327.488,54	0,00
RESULTADO FINANCIERO		**15.357.017,53**	**2.009.650,03**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**154.254.417,25**	**126.757.121,48**
Impuestos sobre beneficios	11	(38.485.458,38)	(34.856.698,93)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS		**115.768.958,87**	**91.900.422,55**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**115.768.958,87**	**91.900.422,55**

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 2023

(en euros)

1) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO

	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias		**115.768.958,87**	**91.900.422,55**
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		**115.768.958,87**	**91.900.422,55**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

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 2023

(en euros)

2) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Reservas	(Acciones en patrim. propias)	Resultado ejercicio	Total
Saldo al 31-12-21	52.000.000,00	470.521.903,05	(317.530,00)	104.483.840,28	626.688.213,33
Saldo ajustado al 01-01-22	52.000.000,00	470.521.903,05	(317.530,00)	104.483.840,28	626.688.213,33
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	91.900.422,55	91.900.422,55
Operaciones con socios y propietarios:					
Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	(83.720.000,00)	(83.720.000,00)
Operaciones con acciones propias (neto)	0,00	137,14	(177,00)	0,00	(39,86)
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	20.665.898,83	0,00	(20.763.840,28)	(97.941,45)
Saldo al 31-12-22	52.000.000,00	491.187.939,02	(317.707,00)	91.900.422,55	634.770.654,57
Saldo ajustado al 01-01-23	52.000.000,00	491.187.939,02	(317.707,00)	91.900.422,55	634.770.654,57
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	115.768.958,87	115.768.958,87
Operaciones con acciones propias (neto)	0,00	18,15	(17.304,00)	0,00	(17.285,85)
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	91.900.422,55	0,00	(91.900.422,55)	0,00
Saldo al 31-12-23	52.000.000,00	583.088.379,72	(335.011,00)	115.768.958,87	750.522.327,59

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

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

General de
Galerías Comerciales S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
Resultado del ejercicio antes de impuestos		154.254.417,25	126.757.121,48
Ajustes del resultado:			
Amortización del inmovilizado	5,6	11.824.774,73	11.307.710,35
Correcciones valorativas por deterioro		(3.284.365,83)	(1.486.464,80)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		0,00	(4.640,50)
Resultados por bajas y enajenaciones de instr. financieros	8	(9.327.488,54)	0,00
Ingresos financieros		(4.766.057,66)	(833.622,86)
Gastos financieros		350.001,92	364.072,55
Diferencias de cambio		628.803,02	(14.244,55)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(2.245.079,77)	(500.378,31)
Total ajustes del resultado		(6.819.412,13)	8.832.431,88
Cambios en el capital corriente:			
Existencias		(4.917.080,64)	(3.903.255,63)
Deudores y otras cuentas para cobrar		(8.110.218,71)	(3.608.189,33)
Otros activos corrientes		501.724,11	(410.309,36)
Acreedores y otras cuentas para pagar		7.074.715,11	(587.345,68)
Otros pasivos corrientes		1.429.269,42	(3.647.155,16)
Otros activos y pasivos no corrientes		0,00	(97.804,31)
Total cambios en el capital corriente		(4.021.590,71)	(12.254.059,47)
Otros flujos de efectivo actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(350.001,92)	(364.072,55)
Cobros de dividendos		1.466.810,37	322.636,07
Cobros de intereses		3.399.756,24	243.316,23
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(61.384.159,03)	(3.063.834,37)
Total otros flujos de efectivo actividades de explotación		(56.867.594,34)	(2.861.954,62)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN		**86.545.820,07**	**120.473.539,27**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
Pagos por inversiones:			
Empresas del grupo y asociadas	8	(209.073,81)	0,00
Inmovilizado material	5	(7.200.538,85)	(1.344.849,95)
Inversiones inmobiliarias	6	(33.074.175,63)	(1.264.440,39)
Otros activos financieros	8	(47.357.210,87)	(70.112.100,59)
Total pagos por inversiones		(87.840.999,16)	(72.721.390,93)
Cobros por desinversiones:			
Empresas del grupo y asociadas	8	1.000.000,00	0,00
Inmovilizado material	5	0,00	4.640,50
Otros activos financieros	8	89.261.729,15	11.409.103,57
Total cobros por desinversiones		90.261.729,15	11.413.744,07
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN		**2.420.729,99**	**(61.307.646,86)**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN	NOTAS	31/12/2023	31/12/2022
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(23.531,00)	(5.197,00)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		6.227,00	5.020,00
Total cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(17.304,00)	(177,00)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión:			
Deudas con empresas del grupo y asociadas		21.913,57	21.752,44
Otras deudas		1.933.662,15	1.252.864,27
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito		0,00	(136,80)
Otras deudas		(36.165.631,42)	(20.150.000,00)
Total cobros y pagos por instrumentos pasivo financiero		(34.210.055,70)	(18.875.520,09)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:			
Dividendos		0,00	(83.720.000,00)
Total pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00	(83.720.000,00)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN		**(34.227.359,70)**	**(102.595.697,09)**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETO EFECTIVO O EQUIVALENTES		**54.739.190,36**	**(43.429.804,68)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		12.401.092,05	55.830.896,73
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		67.140.282,41	12.401.092,05

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1. Actividad de la Sociedad

GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A. (en adelante "la Sociedad") se constituyó el 12 de abril de 1995 como Sociedad Anónima, con duración indefinida, deviniendo en sociedad unipersonal tras la fusión en diciembre de 2015 de sus accionistas Europea de Complejos Comerciales, S.A.U. y Prourbe Gestión Comercial, S.L.U., explicada a continuación; en noviembre de 2016 la Sociedad deja de ser unipersonal. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.512, Folio 49, Hoja número M-152899 y su Código de Identificación Fiscal es A81/171332. Su actual domicilio social se encuentra en Madrid, calle Velázquez, número 150, 6ºD.

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

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

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

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

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

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

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

a) Como actividad principal, el arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana (CNAE 6820),

b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios,

c) la tenencia de participaciones en el capital de entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley,

d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, (CNAE 6420),

e) promoción inmobiliaria (CNAE 4110),

f) compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 0810),

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

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

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

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

Estas cuentas anuales, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2022 formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2023, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de junio de 2023.

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

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

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

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

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

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

c) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2022.

d) Otra información

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.

3. Aplicación de resultados

La distribución de resultados propuesta por el Consejo de Administración para el ejercicio 2023, así como la correspondiente al ejercicio 2022 (aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2023), se muestra a continuación:

	31/12/2023	31/12/2022
Base de reparto:		
Saldo cuenta pérdidas y ganancias	115.768.958,87	91.900.422,55
Distribución:		
Reservas voluntarias	115.768.958,87	91.900.422,55
Dividendos	0,00	0,00
	115.768.958,87	91.900.422,55

No se han repartido dividendos a cuenta al cierre de los ejercicios 2023 y 2022

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 2023 y 2022, 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
Construcciones	4
Instalaciones técnicas y maquinaria	15
Otras instalaciones	12
Utillaje y mobiliario	10
Otro inmovilizado	25-16

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

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

En el caso de bajas o retiros de elementos de 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.

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

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).

c) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos, se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos (la Sociedad no realiza operaciones de arrendamiento financiero).

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

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

- *Arrendamiento operativo cuando la Sociedad es el arrendador*

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

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

d) Instrumentos financieros

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1. Activos financieros

- *Activos financieros a coste amortizado*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *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.

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

- *Baja de activos financieros*

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

2. Pasivos financieros

- *Pasivos financieros a corte amortizado*

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

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

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

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

- *Baja de pasivos financieros*

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

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

3. Instrumentos de patrimonio propio

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

4. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad no opera con instrumentos financieros derivados.

e) Existencias

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

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

En la determinación del coste se incluyen los siguientes conceptos:

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

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

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.

f) Transacciones en moneda extranjera

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

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

La Sociedad no tiene partidas no monetarias de carácter significativo.

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

g) Impuestos sobre beneficios

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

1. Impuesto corriente

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

2. Impuesto diferido

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

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

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

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

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

h) Gastos e Ingresos por ventas y prestación de servicios

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

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

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

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

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

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

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

i) Provisiones, contingencias e indemnizaciones

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

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

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

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

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

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales del ejercicio no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

j) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

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

l) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

5. Inmovilizado material

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

COSTE BRUTO	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmov. material	Inmovilizado en curso	Total
Saldo al 01-01-22	0,00	13.582.644,12	452.314,00	14.034.958,12
Entradas	65.512,81	854.837,14	424.500,00	1.344.849,95
Traspasos de existencias	4.675.787,21	0,00	0,00	4.675.787,21
Salidas, bajas o reduc.	0,00	(101.117,42)	0,00	(101.117,42)
Saldo al 31-12-22	4.741.300,02	14.336.363,84	876.814,00	19.954.477,86
Entradas	1.128.738,69	901.934,67	5.169.865,49	7.200.538,85
Traspasos a inv. Inmob.	0,00	0,00	(4.941.752,67)	(4.941.752,67)
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-23	5.870.038,71	15.238.298,51	1.104.926,82	22.213.264,04
AMORTIZACIONES				
Saldo al 01-01-22	0,00	8.793.957,03	0,00	8.793.957,03
Dotaciones	17.933,38	931.918,75	0,00	949.852,13
Salidas, bajas o reduc.	0,00	(101.117,42)	0,00	(101.117,42)
Saldo al 31-12-22	17.933,38	9.624.758,36	0,00	9.642.691,74
Dotaciones	66.142,51	1.098.908,20	0,00	1.165.050,71
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-23	84.075,89	10.723.666,56	0,00	10.807.742,45
VALOR NETO				
Saldo al 01-01-22	0,00	4.788.687,09	452.314,00	5.241.001,09
Saldo al 31-12-22	4.723.366,64	4.711.605,48	876.814,00	10.311.786,12
Saldo al 31-12-23	5.785.962,82	4.514.631,95	1.104.926,82	11.405.521,59

En el ejercicio anterior, terrenos y construcciones recogían el traspaso desde el epígrafe de Existencias de un inmueble situado en Madrid al considerar su uso próximo como oficinas en la ciudad.

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

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

Inmovilizado en curso recoge principalmente las obras de ampliación y/o acondicionamiento de locales que se están realizando en los Parques Comerciales, cuyo coste se traspasa como mayor valor de los mismos recogidos en Inversiones inmobiliarias (Nota 6), una vez se finalicen. En el ejercicio 2023, se ha traspasado a inversiones inmobiliarias el coste incurrido en la remodelación del Centro Comercial de La Rambla, ubicado en Cartagena (Murcia).

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

El importe del inmovilizado material totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2023 asciende a 5.991.810,96 euros (5.799.095,63 euros en 2022).

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 01-01-22	164.595.280,85	337.173.962,08	501.769.242,93
Entradas	0,00	1.264.440,39	1.264.440,39
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-22	164.595.280,85	338.438.402,47	503.033.683,32
Entradas	21.132.446,15	11.971.729,48	33.104.175,63
Traspaso de existencias	0,00	7.978.894,02	7.978.894,02
Traspaso de inmovilizado	0,00	4.941.752,67	4.941.752,67
Salidas, bajas o reduc.	0,00	(30.000,00)	(30.000,00)
Saldo al 31-12-23	185.727.727,00	363.300.778,64	549.028.505,64
AMORTIZACIONES			
Saldo al 01-01-22	0,00	64.375.709,38	64.375.709,38
Dotaciones	0,00	10.357.838,02	10.357.838,02
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-22	0,00	74.733.547,40	74.733.547,40
Dotaciones	0,00	10.659.703,82	10.659.703,82
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-23	0,00	85.393.251,22	85.393.251,22
DETERIORO			
Saldo al 01-01-22	0,00	25.086,92	25.086,92
Dotaciones	0,00	0,00	0,00
Reversión	0,00	(14.060,47)	(14.060,47)
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-22	0,00	11.026,45	11.026,45
Traspaso de existencias	0,00	2.658.046,95	2.658.046,95
Reversión	0,00	(1.014.139,89)	(1.014.139,89)
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-23	0,00	1.654.933,51	1.654.933,51
VALOR NETO			
Saldo al 01-01-22	164.595.280,85	272.773.165,78	437.368.446,63
Saldo al 31-12-22	164.595.280,85	263.693.828,62	428.289.109,47
Saldo al 31-12-23	185.727.727,00	276.252.593,91	461.980.320,91

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.

El valor del suelo asociado a los parques comerciales asciende a 97.885.637,83 euros en ambos ejercicios.

Entradas durante el ejercicio recogen principalmente la adquisición de un hotel situado en Marbella, el cual está explotado en régimen de alquiler.

Durante el ejercicio, se han traspasado desde existencias (nota 9) un edificio y una vivienda, los cuales van a ser explotados en régimen de alquiler. El edificio se encontraba deteriorado en 2.658 miles de euros que han sido traspasados a inversiones inmobiliarias. Debido al cambio de uso, la nueva valoración del inmueble ha supuesto una reversión por deterioro de 1.003 miles de euros los cuales se han recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023. Asimismo, se ha revertido el deterioro inicial sobre una vivienda.

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

Los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los parques comerciales durante el ejercicio 2023 ascienden a 137.189 miles de euros (123.467 miles de euros en 2022), incluido canon. Los gastos más significativos de explotación corresponden a la amortización; los gastos de comunidad, servicios, etc. se refacturan, tal y como se explica en la Nota 4.h). Correspondiente a los inmuebles ubicados en Granada, Cartagena, Marbella y Huelva los ingresos obtenidos por su arrendamiento ascienden a 2.866 mil euros (1.376 mil euros en 2022). Adicionalmente, por unas fincas rústicas situadas en Murcia y Granada se han obtenido rentas de 241 mil euros en 2023 y 220 mil euros en 2022. El resto de los ingresos por alquiler procede de otros activos recogidos en inversiones inmobiliarias.

El importe totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2023 asciende a 10.842.090,90 euros (10.688.903,80 euros al 31 de diciembre de 2022).

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.

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

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 2023 y 2022 representan unos derechos de cobro mínimo por cuotas no cancelables cuyos importes y periodos de compromiso son como se describe a continuación:

	31/12/2023	31/12/2022
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables, de los cuales:		
- Hasta un año	144.884.510,52	131.943.097,80
- Entre uno y cinco años	579.538.042,08	527.772.391,20
	724.422.552,60	659.715.489,00

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

El importe neto de los ingresos por canon de entrada reconocidos durante 2023 asciende a 1.877.914,71 euros de mayor ingreso (2.374.666,85 euros de mayor ingreso en 2022).

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 23.891.155,82 euros (22.194.549,05 euros en 2022), 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 22.750.254,43 euros (21.255.320,42 euros en 2022), 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

	Préstamos, derivados y otros	
	31/12/2023	31/12/2022
Activos a coste amortizado	25.530.754,92	24.045.217,57

Préstamos, derivados y otros presentan el siguiente desglose:

	31/12/2023	31/12/2022
Créditos a terceros	2.164.773,42	2.179.773,42
Otros activos financieros	23.365.981,50	21.865.444,15
	25.530.754,92	24.045.217,57

Créditos a terceros recogen 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 994.356,16 euros (934.356,16 euros en 2022).

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 16.946.882,70 euros (15.877.586,71 euros en 2022), en la Generalitat de Catalunya, cuyo importe a cierre es de 2.384.148,84 euros (2.214.808,88 euros en 2022), en el Gobierno de Canarias, cuyo importe a cierre es de 2.987.075,53 euros (2.704.769,32 euros en 2022) y en la Región de Murcia, cuyo importe a cierre es de 432.147,36 euros (458.155,51 euros en 2022), en esta última Comunidad Autónoma no se depositan las fianzas de los nuevos contratos de arrendamiento desde 1 de enero de 2021, en virtud del artículo 3 del Decreto-Ley 1/2021 de 6 de mayo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. El resto de fianzas entregadas corresponden, entre otros, a suministros.

General de
Galerías Comerciales S.A.

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

2) Activos financieros a corto plazo.

	Instrumentos de patrimonio		Valores represent. deuda		Préstamos, derivados y otros		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Activos a valor razonable con cambios en pérd. y gananc.	7.554.280,80	35.137.195,02	197.000,00	50.228.246,62	0,00	0,00	7.751.280,80	85.365.441,64
Activos a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	90.598.886,40	36.081.006,87	90.598.886,40	36.081.006,87
	7.554.280,80	35.137.195,02	197.000,00	50.228.246,62	90.598.886,40	36.081.006,87	98.350.167,20	121.446.448,51

Instrumentos de patrimonio recogen acciones de sociedades que cotizan en bolsa, así como un fondo de inversión, que la Sociedad mantiene para negociar. El importe de la variación del valor razonable del activo al 31 de diciembre de 2023 ha supuesto un aumento de 2.245.079,77 euros (aumento neto de 500.378,31 euros en 2022) basado en la cotización a cierre de cada ejercicio. Por otra parte, durante el ejercicio, la sociedad ha enajenado participaciones que cotizan en bolsa que han supuesto una plusvalía de 9.327.488,54 reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valores representativos de deuda recogen en ambos periodos una inversión que la Sociedad mantenía hasta su vencimiento, habiéndose renovado en el ejercicio. Adicionalmente, en el ejercicio 2022, la Sociedad invirtió en Letras del Tesoro un importe de 49.943 mil euros, con vencimiento en junio de 2023 por un importe de 50.465 mil euros habiéndose liquidado en el ejercicio 2023.

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

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

	31/12/2023	31/12/2022
Clientes por ventas y prestación de servicios	12.341.385,69	12.135.820,83
Clientes empresas de grupo y asociadas	10.300.000,00	0,00
Deudores varios	289.699,85	539.836,42
Personal	130.890,71	141.790,79
Créditos a empresas del grupo	8.366.692,38	9.363.504,02
Créditos a terceros	1.707.505,21	1.864.588,82
Otros activos financieros	57.462.712,56	12.035.465,99
	90.598.886,40	36.081.006,87

Créditos a empresas del grupo recogen, por una parte, los intereses devengados no cobrados de un crédito participativo que la Sociedad concedió en ejercicios anteriores a General de Galerías Comerciales América, S.R.L., tanto en USD como en euros y que ascienden a 3.307.848,98 USD, equivalentes a 2.993.528,50 euros a tipo de cambio al 31 de diciembre de 2023 (3.101.302,26 euros a tipo de cambio al 31 de diciembre de 2022) y 2.534.078,17 euros al cierre de 2023 y 2022.

Por otra parte, recoge los intereses acumulados al cierre de ambos ejercicios de un préstamo concedido a la sociedad GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. que ascienden a 2.906.163,12 USD equivalentes a 2.630.011,90 euros a tipo de cambio de cierre (a 2.724.698,25 euros a tipo de cambio de cierre de 2022).

Finalmente, se recoge una deuda financiera con su vinculada Cartagena Parque por importe de 209.073,81 euros.

Clientes con empresas de grupo recoge el importe pendiente de cobro por la enajenación de un terreno durante el ejercicio.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad mantiene imposiciones por un principal de 45.000.000 euros y 13.243.732,84 USD, equivalentes a 11.985.278,59 euros a tipo de cambio a cierre. En 2022 mantenía una imposición de 12.762.616,17 USD, equivalente a 11.965.700,51 euros a tipo de cambio de cierre).

3) Pasivos financieros a largo plazo

	Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Pasivos a coste amortizado	35.000.000,00	70.000.000,00	34.332.298,20	29.553.687,84	69.332.298,20	99.553.687,84

Deudas con entidades de crédito a largo plazo recogen el préstamo concedido en 2021 por una entidad de crédito por un nominal de 70 millones de euros, tipo de interés fijo y vencimiento del 50% en 2024 y 50% en 2027. Por lo que en el ejercicio 2023, se han reclasificado 35.000.000 euros a corto plazo.

Derivados y otros a largo plazo se desglosan como sigue:

	31/12/2023	31/12/2022
Otros pasivos financieros	27.107.207,52	25.173.545,37
Periodificaciones a largo plazo	7.225.090,68	4.380.142,47
	34.332.298,20	29.553.687,84

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.h))

4) Pasivos financieros a corto plazo recogen:

	Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Pasivos a coste amortizado	35.000.000,00	0,00	18.251.726,67	46.486.740,72	53.251.726,67	46.486.740,72

Deudas con entidades de crédito recoge el importe a corto plazo del préstamo mencionado en la nota 8.1.3.

Derivados y otros a corto plazo se desglosan como sigue:

	31/12/2023	31/12/2022
Otras deudas	985.000,02	37.150.631,44
Deudas con empresas del grupo (Nota 16)	107.576,31	88.746,78
Proveedores a corto plazo	12.248.023,65	7.319.024,39
Proveedores empresas del grupo (Nota 16)	2.465.514,75	319.798,90
Remuneraciones pendientes de pago	280.103,62	274.334,63
Anticipos de clientes	2.165.508,32	1.334.204,58
	18.251.726,67	46.486.740,72

Otras deudas a corto plazo corresponden, por una parte, al importe adeudado por la compra de varios terrenos por 985.000,02 euros (13.183.676,59 euros en 2022). Por otra parte, en 2022 se recogía una deuda con uno de los administradores por valor de 23.966.954,83 euros, liquidado durante el ejercicio 2023.

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.

	31/12/2023	31/12/2022
	Días	
Período medio de pago a proveedores	58,56	56,87
Ratio de operaciones pagadas	52,04	53,57
Ratio de operaciones pendientes de pago	110,75	84,33
	Euros	
Total pagos realizados	32.839.100,91	31.376.103,69
Total pagos pendientes	4.104.317,18	3.763.880,39

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

	2023		2022	
	Número (Unidades)	Volumen (Euros)	Número (Unidades)	Volumen (Euros)
Facturas pagadas antes del cumplimiento máximo legal de pago a proveedores	4.679	18.377.085,93	4.593	18.464.709,25
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	57%	56%	53%	59%

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

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

8.3. Reclasificaciones de activos financieros

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

8.4. Clasificación por vencimientos

1) Vencimiento de los instrumentos financieros de activo al 31 de diciembre de 2023:

	Vencimiento en años			
	31/12/24	31/12/25	Más de 5 años	Total
Inversiones empresas grupo y asociadas:				
Créditos a empresas	8.366.692,38	0,00	0,00	8.366.692,38
	8.366.692,38	0,00	0,00	8.366.692,38
Inversiones financieras:				
Créditos a terceros	1.707.505,21	1.994.356,16	170.417,26	3.872.278,63
Valores representativos de deuda	197.000,00	0,00	0,00	197.000,00
Otros activos financieros	57.462.712,56	0,00	23.365.981,50	80.828.694,06
	59.367.217,77	1.994.356,16	23.536.398,76	84.897.972,69
Anticipos a proveedores	1.150.000,00	0,00	0,00	1.150.000,00
Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar:				
Clientes por ventas y prestac. servicios	12.341.385,69	0,00	0,00	12.341.385,69
Clientes empresas de grupo y asociadas	10.300.000,00	0,00	0,00	10.300.000,00
Deudores varios	289.699,85	0,00	0,00	289.699,85
Personal	130.890,71	0,00	0,00	130.890,71
	23.061.976,25	0,00	0,00	23.061.976,25
Saldo total	91.945.886,40	1.994.356,16	23.536.398,76	117.476.641,32

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

2) Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31 de diciembre de 2023:

	Vencimiento en años						
	31/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27	31/12/28	Más de 5 años	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	35.000.000,00	0,00	0,00	35.000.000,00	0,00	0,00	70.000.000,00
Otros pasivos financieros	985.000,02	0,00	0,00	0,00	0,00	27.107.207,52	28.092.207,54
	35.985.000,02	0,00	0,00	35.000.000,00	0,00	27.107.207,52	98.092.207,54
Deudas con empresas del grupo y asociadas	107.576,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.576,31
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Proveedores	12.248.023,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.248.023,65
Proveedores empresas del grupo	2.465.514,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.465.514,75
Personal	280.103,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	280.103,62
Anticipos de clientes	2.165.508,32	2.026.347,25	1.700.392,69	1.270.447,09	799.004,37	1.428.899,28	9.390.599,00
	17.159.150,34	2.026.347,25	1.700.392,69	1.270.447,09	799.004,37	1.428.899,28	24.384.241,02
Saldo total	53.251.726,67	2.026.347,25	1.700.392,69	36.270.447,09	799.004,37	28.536.106,80	122.584.024,87

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 01-01-22	6.240.546,87	23.660.326,10
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	2.174.135,31
(-) Reversión del deterioro	0,00	(703.539,64)
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00
Saldo créditos deteriorados al 31-12-22	6.240.546,87	25.130.921,77
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	1.794.688,61
(-) Reversión del deterioro	0,00	(263.646,24)
(-) Salidas y reducciones	0,00	(218.652,91)
Saldo créditos deteriorados al 31-12-23	6.240.546,87	26.443.311,23

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

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

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento de Administración de la Sociedad, 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.

8.7. Fondos propios

a) Capital suscrito

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

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad mantiene una cartera de 2.365 acciones propias valoradas en 335.011 euros (2.241 acciones valoradas en 317.707 euros en 2022).

b) Reserva legal

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

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

c) Reserva voluntaria

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

d) Reserva por capital amortizado

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

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 01-01-22	14.865.612,05	196.184.627,89	860.259,72	33.634.889,76	1.150.000,00	246.695.389,42
Entradas	525.436,70	3.072.472,56	0,00	742.899,88	0,00	4.340.809,14
Traspaso a inmovilizado	(4.675.787,21)	0,00	0,00	0,00	0,00	(4.675.787,21)
Salidas	0,00	(437.553,51)	0,00	0,00	0,00	(437.553,51)
Saldo al 31-12-22	10.715.261,54	198.819.546,94	860.259,72	34.377.789,64	1.150.000,00	245.922.857,84
Entradas	2.650.236,08	2.223.045,37	0,00	2.252.269,04	0,00	7.125.550,49
Traspaso a inv.inmob.	(7.978.894,02)	0,00	0,00	0,00	0,00	(7.978.894,02)
Salidas	0,00	0,00	0,00	(2.208.469,85)	0,00	(2.208.469,85)
Saldo al 31-12-23	5.386.603,60	201.042.592,31	860.259,72	34.421.588,83	1.150.000,00	242.861.044,46
DETERIOROS						
Saldo al 01-01-22	3.058.046,95	17.275.524,29	0,00	0,00	0,00	20.333.571,24
Dotaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reversión / Salida	(400.000,00)	(2.543.000,00)	0,00	0,00	0,00	(2.943.000,00)
Saldo al 31-12-22	2.658.046,95	14.732.524,29	0,00	0,00	0,00	17.390.571,24
Dotaciones	0,00	25.686,93	0,00	0,00	0,00	25.686,93
Traspaso a inv. Inmob.	(2.658.046,95)	0,00	0,00	0,00	0,00	(2.658.046,95)
Reversión / Salida	0,00	(3.826.955,24)	0,00	0,00	0,00	(3.826.955,24)
Saldo al 31-12-23	0,00	10.931.255,98	0,00	0,00	0,00	10.931.255,98
VALOR NETO						
Saldo al 01-01-22	11.807.565,10	178.909.103,60	860.259,72	33.634.889,76	1.150.000,00	226.361.818,18
Saldo al 31-12-22	8.057.214,59	184.087.022,65	860.259,72	34.377.789,64	1.150.000,00	228.532.286,60
Saldo al 31-12-23	5.386.603,60	190.111.336,33	860.259,72	34.421.588,83	1.150.000,00	231.929.788,48

Durante el ejercicio 2023 la Sociedad ha adquirido terrenos en San Javier (Murcia) así como un edificio en Cartagena. Durante 2022 adquirió principalmente terrenos en La Unión y Marbella.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad enajenó unos derechos urbanísticos en Marbella a una entidad vinculada.

Traspaso a inmovilizado en el ejercicio 2022 recogía un inmueble en Madrid (Nota 5) utilizado para oficinas de uso propio.

Durante el ejercicio 2023, se han traspasado a inversiones inmobiliarias (Nota 6) un edificio y una vivienda, que van a ser explotados en régimen de alquiler. El edificio se encontraba deteriorado en 2.658 miles de euros.

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).

Adicionalmente, recoge el valor de los terrenos y otros costes asociados a dos promociones de viviendas y locales en Marbella, una de ellas ha sido vendida a una empresa de grupo en el ejercicio 2023.

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. Tal y como se ha explicado anteriormente, el deterioro sobre el edificio de Puerto Banús ha sido reclasificado a inversiones inmobiliarias.

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

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

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

		Deterioro				
Descripción activo	Valor coste	01/01/2023	Traspaso	Dotación / (Reversión) (Salida)	31/12/2023	Valor neto
Edificio Puerto Banús	7.358.046,95	2.658.046,95	(2.658.046,95)	0,00	0,00	0,00
Edificios adquiridos	7.358.046,95	2.658.046,95	(2.658.046,95)	0,00	0,00	0,00
Yecla (Murcia)	2.879.382,41	2.764.382,41	0,00	(31.500,00)	2.732.882,41	146.500,00
Martos (Jaén)	4.062.381,12	3.642.381,12	0,00	(315.000,00)	3.327.381,12	735.000,00
Murcia	2.910.696,88	910.696,88	0,00	(910.696,88)	0,00	2.910.696,88
Coín (Málaga)	106.694,60	21.694,60	0,00	500,00	22.194,60	84.500,00
Roquetas de Mar (Almería)	238.149,85	188.149,85	0,00	(25.081,45)	163.068,40	75.081,45
Armilla (Granada)	1.942.530,96	1.092.530,96	0,00	25.186,93	1.117.717,89	824.813,07
San Pedro de Alcántara	28.482.688,47	6.112.688,47	0,00	(2.544.676,91)	3.568.011,56	24.914.676,91
Terenos y solares	40.622.524,29	14.732.524,29	0,00	(3.801.268,31)	10.931.255,98	29.691.268,31

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

10. Moneda extranjera

Al cierre del ejercicio las partidas más significativas en moneda extranjera se deben a los intereses devengados no cobrados por créditos que se han cancelado en el ejercicio, recogidos en el activo corriente dentro de Créditos a corto plazo por un importe 6.214.012,10 USD en ambos ejercicios (5.623.540,40 euros y 5.826.000,51 euros a tipo de cambio de cierre de 2023 y 2022, respectivamente).

Adicionalmente, al cierre de ambos ejercicios existen imposiciones a plazo fijo por 13.243 miles de USD equivalentes a 11.985 miles de euros a tipo de cambio de cierre (12.763 miles de USD equivalentes a 11.923 miles de euros a tipo de cambio de cierre de 2022).

Al cierre del ejercicio se han reconocido diferencias netas de cambio negativas por operaciones no realizadas debidas a estos conceptos por importe de 628.803,02 euros (diferencias netas negativas por 14.244,55 euros en 2022).

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 2023	Cuenta Pérdidas y Ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del periodo			115.768.958,87
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Impuesto sobre Sociedades			38.485.458,38
Diferencias permanentes	115.669,59	249.256,12	(133.586,53)
Diferencias temporarias:			
con origen en ejercicios anteriores	712.025,50	177.000,38	535.025,12
Base imponible (resultado fiscal)			154.655.855,84
Cuota íntegra			38.663.963,97
Deducciones			(47.122,52)
Cuota líquida			38.616.841,45
Retenciones y pagos a cuenta			(29.608.567,63)
Impuesto sobre Sociedades a pagar			9.008.273,82

Ejercicio 2022	Cuenta Pérdidas y Ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del periodo			91.900.422,55
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Impuesto sobre Sociedades			34.856.698,93
Diferencias permanentes	307.853,92	0,00	307.853,92
Diferencias temporarias:			
con origen en ejercicios anteriores	818.976,50	177.000,38	641.976,12
Base imponible (resultado fiscal)			127.706.951,52
Cuota íntegra			31.926.737,90
Deducciones			(26.494,18)
Cuota líquida			31.900.243,72
Retenciones y pagos a cuenta			(80.429,57)
Impuesto sobre Sociedades a pagar			31.819.814,15

El importe del Impuesto sobre Sociedades de 2022, incluye, además de la estimación del ejercicio 2022, el gravamen especial del 15% sobre el beneficio no distribuido del ejercicio 2021, por un importe de 3.114.576,04 euros, tal y como se indica en la Nota 11.2.

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

Ejercicio 2023	**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	38.485.458,38	(46.623,31)	0,00	0,00	178.006,38	38.616.841,45

Ejercicio 2022	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	34.863.175,73	(46.623,31)	0,00	0,00	204.744,14	35.021.296,56

11.2. Activos y pasivos por impuesto corriente

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

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

Hasta el ejercicio 2021, la Sociedad se encontraba acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI (Nota 4.h), tributando desde 2015 al tipo de gravamen especial del 0%. No obstante, con fecha 12 de julio de 2021 entró en vigor la Ley 11/2021 de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, en la cual se establece un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, siempre y cuando no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades o no se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión. El gravamen especial se devengará el día del acuerdo, debiendo abonarse en el plazo de dos meses desde la fecha de devengo. El importe abonado en el ejercicio 2022 ascendió a 3.114.576,04 euros.

Desde el ejercicio 2022 inclusive, por decisión de Junta de Accionistas de 27 de diciembre de 2022, la Sociedad abandona el régimen especial de SOCIMI, pasando a tributar íntegramente en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

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

11.3. Activos y pasivos por impuesto diferido

Con efectos desde el 1 de enero de 2013 se introdujo a efectos del Impuesto sobre Sociedades, a través de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la limitación en un 30 por ciento la deducibilidad fiscal de las amortizaciones durante los períodos 2013 y 2014. La amortización contable que no resulte fiscalmente deducible en virtud de la citada limitación del 30 por ciento se deduce de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del primer período impositivo que se inicie dentro del año 2015. Por este motivo se generaron en 2014 y en 2013 activos por impuesto diferido, que comenzaron a revertir en el ejercicio 2015 de forma lineal. El importe revertido en ambos ejercicios se ha estimado en 46.623,31 euros, quedando pendiente de reversión un total de 46.623,33 euros (93.246,64 euros en 2022).

La Sociedad tenía 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 realizada en el ejercicio 2022 fue de 26.737,76 euros.

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, 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
H.P., acreedor por IVA	---	---	2.555.485,60	1.883.630,29
IGIC acreedor	---	---	138.114,77	104.302,95
H.P., acreedor por retenciones	---	---	105.109,34	109.679,86
H.P., otros conceptos	0,00	0,00		0,00
Generalitat de Catalunya, por fianzas	---	98.506,51	133.704,13	0,00
Junta de Andalucía, por fianzas	110.374,02	---	1.179.670,01	520.604,21
Instituto Canario Vivienda, por fianzas	---	---	282.306,21	355.103,42
Región de Murcia, por fianzas	26.008,15	73.555,65	---	---
Patronato de Recaudación de Málaga	---	405.644,04	0,00	0,00
Org.Seguridad Social, acreedores	---	---	128.715,73	126.302,78
	136.382,17	577.706,20	4.523.105,79	3.099.623,51

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:

	31/12/2023	31/12/2022
Venta de solares	16.800.000,00	0,00
Venta de derechos	0,00	20.000.000,00
Otros ingresos	4.015.164,74	231.756,73
Ingresos por arrendamientos	140.296.902,70	125.087.554,78
Prestación de servicios	27.200.525,36	26.730.849,32
	188.312.592,80	172.050.160,83

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:

	31/12/2023	31/12/2022
Andalucía	134.858.475,65	125.197.568,08
Cataluña	22.023.355,17	20.406.970,18
Murcia	7.269.077,22	5.919.379,23
Canarias	24.161.684,76	20.526.243,34
	188.312.592,80	172.050.160,83

b) Aprovisionamientos

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

Adicionalmente, tanto en 2023 como en 2022, recoge el coste de la venta de los solares y derechos descritos en la Nota 9.

c) Cargas sociales

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

d) Otros resultados

En ambos ejercicios se incluyen regularizaciones de saldos, así como costas incurridas en los distintos procesos en los que está inmersa la Sociedad y multas. En el ejercicio 2023 se recoge la devolución de una sanción de ejercicios anteriores por importe de 249.000 euros.

13. Provisiones y contingencias

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

	Otras provisiones
Saldo al 01-01-22	4.500.000,00
Dotaciones	0,00
Aplicaciones	0,00
Reversiones	0,00
Saldo al 31-12-22	4.500.000,00
Dotaciones	0,00
Aplicaciones	0,00
Reversiones	0,00
Saldo al 31-12-23	4.500.000,00

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

Las principales provisiones que la Sociedad tiene registradas al cierre de 2023 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.

La Sociedad tiene otorgados diversos avales a favor de varias Administraciones Públicas en concepto de garantía de los compromisos asumidos por un monto que asciende a 5.885.989,82 euros (5.902.239,82 euros en 2022).

Al cierre del ejercicio la Sociedad tiene garantizado mediante avales bancarios los pagos pendientes de algunas adquisiciones de terrenos por importe de 1.500.000 euros (9.998.676,59 euros en 2022).

El resto de los avales comprometidos son debido a compromisos por pagos pendientes a proveedores y otras garantías a terceros por un importe de 1.398.185,92 euros (1.398.185,92 euros en 2022).

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 2023 y 2022 la Sociedad no ha realizado inversiones significativas en materia medioambiental. La Sociedad no ha incurrido durante ambos periodos en gastos directamente relacionados con la protección y mejora del medio ambiente.

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

15. Hechos posteriores al cierre

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

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

16. Operaciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas con la Sociedad con las que han existido operaciones y/o saldos durante los ejercicios 2023 y 2022 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.
	(1)	Cartagena Parque, S.A.
Personal Clave de la dirección de la empresa o de la dominante	(3)	D. Tomás Olivo López
	(3)	Dña. María Dolores Olivo Sánchez
	(3)	Dña. Eva María Olivo Sánchez
	(3)	Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez
	(3)	D. José Miguel Cabezas Argueda
Otras partes vinculadas		D. Fulgencio Tomás Olivo Sánchez
		D. Ginés Ros Olivo
		Importaciones Xibanya, S.A.

(1) La consideración de estas empresas como Otras empresas del grupo es consecuencia de que D. Tomás Olivo López es su accionista mayoritario.
(2) Indirecta a través de Desarrollos La Coronela, S.L.U., controlada por D.Tomás Olivo
(3) Administradores

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 2023 Operaciones con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Personal clave de dirección	Otras partes vinculadas
Ventas de activos corrientes, de los cuales	16.800.000,00	0,00	0,00
Beneficio/(pérdida)	14.591.530,15	0,00	0,00
Servicios prestados	0,00	0,00	463.660,30
Compras de activos corrientes	168.461,58	0,00	0,00
Compras de activos no corrientes	3.927.750,00	0,00	0,00
Servicios recibidos	716.728,27	0,00	0,00
Ingresos por intereses devengados no cobrados	5.000,00	0,00	0,00
Remuneraciones e indemnizaciones	0,00	168.000,00	79.613,55

Ejercicio 2022 Operaciones con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Personal clave de dirección	Otras partes vinculadas
Ventas de activos corrientes, de los cuales	20.000.000,00	0,00	0,00
Beneficio/(pérdida)	19.562.446,49	0,00	0,00
Servicios prestados	0,00	0,00	432.937,89
Compras de activos corrientes	96.334,59	28.966.954,83	0,00
Servicios recibidos	567.668,74	0,00	4.000,00
Ingresos por intereses devengados no cobrados	5.000,00	0,00	0,00
Dividendos y otros beneficios distribuidos	0,00	83.501.314,36	44.066,22
Remuneraciones e indemnizaciones	0,00	173.273,80	73.805,98

Ejercicio 2023 Saldos pendientes con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones financieras a largo plazo:	0,00	10.366,64
Créditos	0,00	10.366,64
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	10.300.000,00	329.043,82
Clientes	10.300.000,00	329.043,82
Inversiones financieras a corto plazo:	8.366.692,38	0,00
Créditos	8.366.692,38	0,00
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo	107.576,31	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	2.465.514,75	0,00
Proveedores a corto plazo	2.465.514,75	0,00

Ejercicio 2022 Saldos pendientes con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Personal clave de Dirección	Otras partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones financieras a largo plazo:	0,00	0,00	10.366,64
Créditos	0,00	0,00	10.366,64
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	6.000,00	0,00	224.694,90
Clientes	6.000,00	0,00	224.694,90
Inversiones financieras a corto plazo:	9.363.504,02	0,00	0,00
Créditos	9.363.504,02	0,00	0,00
PASIVO CORRIENTE			
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	319.798,90	0,00	0,00
Proveedores a corto plazo	319.798,90	0,00	0,00
Deudas a corto plazo:	88.746,78	23.966.954,83	0,00
Otros pasivos financieros	88.746,78	23.966.954,83	0,00

Los miembros del Consejo de Administración han recibido, además de sueldos como empleados indicados en los cuadros anteriores, como retribución del cargo de administrador la cantidad de 476.999,88 euros (471.133,21euros en 2022), sin que hayan recibido ningún otro tipo de retribución o dietas adicionales.

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

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

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

17. Otra información

17.1 Valoración de activos inmobiliarios

A 31 de diciembre de 2023 la valoración de los activos inmobiliarios recogidos dentro de los epígrafes de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias, realizada por expertos independientes de acuerdo con lo descrito en la norma de valoración 4.b), asciende a 3.244.917.564,20 euros (2.843.864.138 euros en 2022).

17.2 Empleados

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

Categoría	31/12/2023	31/12/2022
Director de desarrollo	1	2
Ingenieros técnicos	6	6
Ténicos organización	4	4
Delineantes	3	2
Letrado	4	4
Jefe mantenimiento	7	7
Licenciados	8	8
Administrativos y auxiliares	20	19
Personal de obra y mantenimiento	70	72
Limpiadores	19	19
	142	143

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

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

	31/12/2023			31/12/2022		
Categoría	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director de desarrollo	0	0	0	1	0	1
Ingenieros técnicos	7	2	9	8	1	9
Ténicos organización	3	3	6	3	3	6
Delineantes	2	0	2	2	0	2
Letrado	1	3	4	1	3	4
Jefe mantenimiento	8	0	8	8	0	8
Licenciados	4	2	6	5	2	7
Administrativos y auxiliares	4	23	27	4	22	26
Personal obra y mantenimiento	72	0	72	71	0	71
Limpiadores	14	2	16	14	2	16
	115	35	150	117	33	150

17.3 Honorarios de auditoria

El importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de cuentas para los ejercicios 2023 y 2022 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:

	2023	2022
Auditoría de cuentas anuales	36.100,00	35.200,00
Revisión limitada	13.300,00	13.000,00
	49.400,00	48.200,00

General de
Galerías Comerciales S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

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

El Parque Comercial La Cañada es el primer gran complejo comercial y de ocio promovido, comercializado y gestionado por la Sociedad. Está situado en Marbella (Málaga y abrió sus puertas al público en mayo de 1997, contando con hipermercado (Alcampo), medianas superficies (Leroy 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.

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

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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

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

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

El 27 de noviembre de 2023 abrió al público la primera fase del Centro Comercial La Rambla Shopping de Cartagena, tras la reforma realizada. En el ejercicio 2024 se iniciará la segunda fase de la reforma, estando prevista su finalización en el ejercicio 2025.

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	31/12/2023	31/12/2022	VARIACIÓN %
Cifra neta de negocio	188.312.592,80	172.050.160,83	9,45%
Resultados de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	150.722.174,45	136.055.181,80	10,78%
Resultados de explotación	138.897.399,72	124.747.471,45	11,34%
Resultados financieros	15.357.017,53	2.009.650,03	664,16%
Beneficio neto de impuestos	115.768.958,87	91.900.422,55	25,97%
Rentabilidad económica (Rdo. de explotación/Activo total)	0,15	0,15	2,56%
Rentabilidad financiera (Resultado/ Patrimonio neto)	0,15	0,14	6,54%

1.2. Indicadores financieros sobre la situación de la Sociedad

CONCEPTO	31/12/2023	31/12/2022	VARIACIÓN %
Patrimonio Neto	750.522.327,59	634.770.654,57	18,24%
Capital corriente (Activo corriente- Pasivo corriente)	330.773.513,98	281.645.077,73	17,44%
Capital corriente / Activo total	0,37	0,34	8,18%
Capital corriente / Pasivo corriente	4,95	3,46	43,16%
Deuda financiera	70.000.000	70.000.000	0,00%
Ratio de solvencia (Activo total/ Fondos ajenos)	6,14	4,32	42,04%
Ratio de endeudamiento (Fondos ajenos/ Pasivo total)	0,16	0,23	(29,60%)
Ratio de liquidez (Activo corriente/ Pasivo corriente)	5,95	4,46	33,48%

1.3. Información sobre personal

El número medio de trabajadores se sitúa en 142, frente a los 143 del ejercicio 2022. A continuación, mostramos un cuadro con las principales variables que afectan al área de personal:

CONCEPTO	31/12/2023	31/12/2022	VARIACIÓN %
Sueldos y salarios (excluido administradores)	4.441.297,48	4.030.568,51	10,19%
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.232.394,13	1.148.917,85	7,27%
Ratio de Seguridad Social	27,75%	28,51%	-2,65%

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.

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

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

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

3. Hechos posteriores

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

4. Otra información

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

Finalmente, deseamos informar que durante el ejercicio la Sociedad, por la operativa del proveedor de liquidez, ha realizado las siguientes operaciones con acciones propias: se han adquirido 169 acciones propias, y se han enajenado 45 acciones por lo que al cierre del ejercicio han quedado 2.365 acciones valoradas en 335.011 euros.

Madrid, 27 de marzo de 2024

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, 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 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Reconocimiento de ingresos por arrendamientos

El importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad se corresponde principalmente a ingresos por arrendamientos procedentes de las inversiones inmobiliarias en propiedad de la misma. El importe total de ingresos por arrendamiento del ejercicio 2024 asciende a 163 millones de euros.

El reconocimiento de ingresos por arrendamientos es una de las cuestiones claves de nuestra auditoría, ya que el gran volumen de transacciones y la existencia de cláusulas no estándar en los correspondientes contratos de arrendamiento incrementa el riesgo de error material en los estados financieros (véanse Notas 4.h y 12 de la memoria del ejercicio 2024 adjunta).

Tratamiento en la auditoría:

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

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

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

Valoración de los activos inmobiliarios

La Sociedad recoge sus activos inmobiliarios en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" y "Existencias" del balance, cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio asciende a 454 millones de euros y 261 millones de euros, respectivamente. La Sociedad valora los activos mencionados a coste de adquisición o valor de mercado si este último fuera inferior y utiliza expertos independientes para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias y existencias.

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

Tratamiento en la auditoría:

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

Adicionalmente, nuestros procedimientos de auditoría han consistido principalmente en:

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

- Verificar la recuperabilidad de los valores contables de las inversiones inmobiliarias y de las existencias al 31 de diciembre de 2024 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 2024 adjunta.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe adicional para la comisión de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad de fecha 29 de abril de 2025.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2022 nos nombró como auditores por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

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

Servicios prestados

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 no se han prestado por la sociedad de auditoria servicios a la entidad auditada distintos de la auditoría de cuentas y adicionales a los indicados en la memoria de las cuentas anuales.

Baker Tilly Audalia Auditores, S.L.
Inscrita en el ROAC S0200

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

29 de abril de 2025

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

BAKER TILLY AUDALIA AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/14439
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

General de
Galerías Comerciales S.A.

Información financiera correspondiente al
ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024

1. Cuentas anuales formadas por:

   - Balance al 31 de diciembre de 2024 y 2023
   - Cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2024 y 2023
   - Estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2024 y 2023
   - Estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2024 y 2023
   - Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024

2. Informe de gestión

D. Ginés Ros Olivo, como Secretario No Consejero de GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A. hago constar que las Cuentas Anuales de dicha Sociedad integradas por el balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria, formadas por 55 folios de papel referenciados con la numeración de 1 a 55, ambos inclusive, así como el informe de gestión, compuesto de 4 folios de papel referenciados con la numeración de 1 a 4, ambos inclusive, que se adjuntan a continuación, correspondientes al ejercicio económico 2024 y que rubrico en todas sus hojas a efectos de identificación, han sido debidamente formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2025 de conformidad con el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y existe un ejemplar original en mi poder debidamente firmado por todos los Administradores de la Sociedad. El Consejo de Administración está formado por los siguientes Consejeros:

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

PRESIDENTE

D. Tomás Olivo López

VOCALES

Dña. María Dolores Olivo Sánchez

Dña. Eva María Olivo Sánchez

Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez

D. José Miguel Cabezas Argueda (Consejero Independiente)

D. Roberto Carlos Aguilar García (Consejero Independiente)

SECRETARIO NO CONSEJERO

D. Ginés Ros Olivo

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(en euros)

ACTIVO	NOTAS	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		**500.676.549,78**	**498.963.225,13**
Inmovilizado intangible		**0,00**	**4,38**
Inmovilizado material:	**5**	**13.498.854,48**	**11.405.521,59**
Terrenos y construcciones		5.976.971,56	5.785.962,82
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		5.353.766,25	4.514.631,95
Inmovilizado en curso y anticipos		2.168.116,67	1.104.926,82
Inversiones inmobiliarias:	**6**	**454.219.420,55**	**461.980.320,91**
Terrenos		185.925.456,69	185.727.727,00
Construcciones		268.293.963,86	276.252.593,91
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo:		**660.000,00**	**0,00**
Créditos a empresas		660.000,00	0,00
Inversiones financieras a largo plazo:	**8**	**32.298.274,75**	**25.530.754,92**
Créditos a terceros		8.124.773,42	2.164.773,42
Otros activos financieros		24.173.501,33	23.365.981,50
Activos por impuesto diferido	**11**	**0,00**	**46.623,33**
ACTIVO CORRIENTE		**484.383.550,60**	**397.556.620,26**
Existencias:	**9**	**260.594.287,76**	**231.929.788,48**
Edificios adquiridos		5.386.603,60	5.386.603,60
Terrenos y solares		217.190.942,35	190.111.336,33
Promociones en curso:		37.966.741,81	35.281.848,55
De ciclo largo		27.017.138,27	860.259,72
De ciclo corto		10.949.603,54	34.421.588,83
Anticipos a proveedores		50.000,00	1.150.000,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:		**10.578.118,57**	**23.198.358,42**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios:	8	10.335.251,03	12.341.385,69
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c.p.		10.335.251,03	12.341.385,69
Clientes empresas del grupo y asociadas	16	0,00	10.300.000,00
Deudores varios	8	74.053,69	289.699,85
Personal	8	130.990,71	130.890,71
Otros créditos con las administraciones públicas	11	37.823,14	136.382,17
Inversiones en empresas grupo y asociadas a c.p.:	**8, 16**	**8.524.629,37**	**8.366.692,38**
Créditos a empresas		8.524.629,37	8.366.692,38
Inversiones financieras a corto plazo:	**8**	**125.203.507,51**	**66.921.498,57**
Instrumentos de patrimonio		8.954.535,92	7.554.280,80
Créditos a empresas		27.334.518,87	1.707.505,21
Valores representativos de deuda		0,00	197.000,00
Otros activos financieros		88.914.452,72	57.462.712,56
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:		**79.483.007,39**	**67.140.282,41**
Tesorería		79.483.007,39	67.140.282,41
TOTAL ACTIVO		**985.060.100,38**	**896.519.845,39**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31/12/2024	31/12/2023
PATRIMONIO NETO	**8**	**877.470.915,16**	**750.522.327,59**
Fondos propios:		**877.470.915,16**	**750.522.327,59**
Capital:		52.000.000,00	52.000.000,00
Capital escriturado		52.000.000,00	52.000.000,00
Reservas:		698.857.325,91	583.088.379,72
Legal y estatutarias		10.400.000,00	10.400.000,00
Otras reservas		688.457.325,91	572.688.379,72
(Acciones en patrimonio propias)		(334.600,00)	(335.011,00)
Resultado del ejercicio		126.948.189,25	115.768.958,87
PASIVO NO CORRIENTE		**73.262.299,50**	**79.214.411,52**
Provisiones a largo plazo:	**13**	**4.500.000,00**	**4.500.000,00**
Otras provisiones		4.500.000,00	4.500.000,00
Deudas a largo plazo:	**8**	**63.433.192,56**	**62.107.207,52**
Deudas con entidades de crédito		35.000.000,00	35.000.000,00
Otros pasivos financieros		28.433.192,56	27.107.207,52
Pasivos por impuesto diferido	**11**	**5.204.106,94**	**5.382.113,32**
Periodificaciones a largo plazo	**8**	**125.000,00**	**7.225.090,68**
PASIVO CORRIENTE		**34.326.885,72**	**66.783.106,28**
Deudas a corto plazo:	**8**	**985.000,02**	**35.985.000,02**
Deudas con entidades de crédito		0,00	35.000.000,00
Otros pasivos financieros		985.000,02	985.000,02
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8, 16**	**139.839,05**	**107.576,31**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		**33.202.046,65**	**30.690.529,95**
Proveedores:	8	9.250.147,56	12.248.023,65
Proveedores a corto plazo		9.250.147,56	12.248.023,65
Proveedores empresas del grupo y asociadas	8, 16	1.150.938,13	2.465.514,75
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	8	303.654,81	280.103,62
Pasivos por impuesto corriente	11	9.823.648,39	9.008.273,82
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	2.123.407,76	4.523.105,79
Anticipos de clientes	8	10.550.250,00	2.165.508,32
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**985.060.100,38**	**896.519.845,39**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

General de
Galerías Comerciales S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(en euros)

INGRESOS / (GASTOS)	NOTAS	31/12/2024	31/12/2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	**12**	**209.011.148,95**	**188.312.592,80**
Ventas		17.333.023,57	20.815.164,74
Ingresos por arrendamientos		163.510.737,84	140.296.902,70
Prestaciones de servicios		28.167.387,54	27.200.525,36
Aprovisionamientos:	**9, 12**	**(2.306.686,38)**	**(1.794.304,79)**
Consumo de terrenos y solares		(773.399,00)	(2.213.598,13)
Obras y servicios realizadas por terceros		(773.997,04)	(3.381.974,97)
Deterioro de edificios, terrenos y solares		(759.290,34)	3.801.268,31
Otros ingresos de explotación:		**1.556.664,93**	**108.252,73**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		1.556.664,93	97.051,17
Subvenciones explotación incorporadas al resultado del ejercicio		0,00	11.201,56
Gastos de personal:	**12**	**(6.119.475,47)**	**(5.702.733,39)**
Sueldos, salarios y asimilados		(4.837.241,85)	(4.441.297,48)
Cargas sociales		(1.282.233,62)	(1.261.435,91)
Otros gastos de explotación:		**(31.993.948,57)**	**(31.418.555,86)**
Servicios exteriores		(24.850.812,36)	(26.179.328,36)
Tributos		(5.656.319,67)	(3.708.185,13)
Pérdidas, deterioro y variación provis. operac. comerc.		(1.486.816,54)	(1.531.042,37)
Amortización del ejercicio	**5, 6**	**(11.841.722,67)**	**(11.824.774,73)**
Deterioro y resultado por enajenaciónn inmovilizado:		**130.136,75**	**1.014.139,89**
Deterioros y pérdidas		129.723,53	1.014.139,89
Resultados por enajenaciones y otras	5, 6	413,22	0,00
Otros resultados	**12**	**(136.613,92)**	**202.783,07**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**158.299.503,62**	**138.897.399,72**
Ingresos financieros:		**9.544.172,40**	**4.766.057,66**
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		582.342,48	1.466.810,37
En terceros		582.342,48	1.466.810,37
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		8.961.829,92	3.299.247,29
De empresas del grupo y asociadas	16	11.264,25	5.000,00
De terceros		8.950.565,67	3.294.247,29
Gastos financieros:		**(603.147,31)**	**(350.001,92)**
Por deudas con terceros		(603.147,31)	(350.001,92)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros:		**1.203.255,12**	**2.245.079,77**
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	8	1.203.255,12	2.245.079,77
Diferencia de cambio	**10**	**1.140.447,02**	**(631.606,52)**
Deterioro y resultado enajenac. Instrumentos financieros:		**(300.000,00)**	**9.327.488,54**
Deterioro y pérdidas		(300.000,00)	0,00
Resultados por enajenaciones y otras		0,00	9.327.488,54
RESULTADO FINANCIERO		**10.984.727,23**	**15.357.017,53**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**169.284.230,85**	**154.254.417,25**
Impuestos sobre beneficios	11	(42.336.041,60)	(38.485.458,38)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS		**126.948.189,25**	**115.768.958,87**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**126.948.189,25**	**115.768.958,87**

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 2024

(en euros)

1) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO

	NOTAS	31/12/2024	31/12/2023
Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias		**126.948.189,25**	**115.768.958,87**
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		**126.948.189,25**	**115.768.958,87**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(en euros)

2) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Reservas	(Acciones en patrim. propias)	Resultado ejercicio	Total
Saldo al 31-12-22	52.000.000,00	491.187.939,02	(317.707,00)	91.900.422,55	634.770.654,57
Saldo ajustado al 01-01-23	52.000.000,00	491.187.939,02	(317.707,00)	91.900.422,55	634.770.654,57
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	115.768.958,87	115.768.958,87
Operaciones con acciones propias (neto)	0,00	18,15	(17.304,00)	0,00	(17.285,85)
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	91.900.422,55	0,00	(91.900.422,55)	0,00
Saldo al 31-12-23	52.000.000,00	583.088.379,72	(335.011,00)	115.768.958,87	750.522.327,59
Saldo ajustado al 01-01-24	52.000.000,00	583.088.379,72	(335.011,00)	115.768.958,87	750.522.327,59
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	126.948.189,25	126.948.189,25
Operaciones con acciones propias (neto)	0,00	(12,68)	411,00	0,00	398,32
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	115.768.958,87	0,00	(115.768.958,87)	0,00
Saldo al 31-12-24	52.000.000,00	698.857.325,91	(334.600,00)	126.948.189,25	877.470.915,16

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN	NOTAS	31/12/2024	31/12/2023
Resultado del ejercicio antes de impuestos		169.284.230,85	154.254.417,25
Ajustes del resultado:			
Amortización del inmovilizado	5,6	11.841.722,67	11.824.774,73
Correcciones valorativas por deterioro		2.416.383,35	(3.284.365,83)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		0,00	0,00
Resultados por bajas y enajenaciones de instr. financieros	8		(9.327.488,54)
Ingresos financieros		(9.544.172,40)	(4.766.057,66)
Gastos financieros		603.147,31	350.001,92
Diferencias de cambio		(1.121.248,19)	628.803,02
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(1.203.255,12)	(2.245.079,77)
Total ajustes del resultado		2.992.577,62	(6.819.412,13)
Cambios en el capital corriente:			
Existencias		(29.423.789,62)	(4.917.080,64)
Deudores y otras cuentas para cobrar		12.319.615,28	(8.110.218,71)
Otros activos corrientes		98.459,03	501.724,11
Acreedores y otras cuentas para pagar		(4.312.452,71)	7.074.715,11
Otros pasivos corrientes		(2.376.146,84)	1.429.269,42
Total cambios en el capital corriente		(23.694.314,86)	(4.021.590,71)
Otros flujos de efectivo actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(603.147,31)	(350.001,92)
Cobros de dividendos		582.342,48	1.466.810,37
Cobros de intereses		7.776.955,60	3.399.756,24
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(41.652.050,08)	(61.384.159,03)
Total otros flujos de efectivo actividades de explotación		(33.895.899,31)	(56.867.594,34)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN		**114.686.594,30**	**86.545.820,07**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN	NOTAS	31/12/2024	31/12/2023
Pagos por inversiones:			
Empresas del grupo y asociadas	8	(660.000,00)	(209.073,81)
Inmovilizado material	5	(3.424.919,27)	(7.200.538,85)
Inversiones inmobiliarias	6	(2.619.508,02)	(33.074.175,63)
Otros activos financieros	8	(107.200.317,40)	(47.357.210,87)
Total pagos por inversiones		(113.904.744,69)	(87.840.999,16)
Cobros por desinversiones:			
Empresas del grupo y asociadas	8	209.073,81	1.000.000,00
Otros activos financieros	8	45.000.000,00	89.261.729,15
Total cobros por desinversiones		45.209.073,81	90.261.729,15
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN		**(68.695.670,88)**	**2.420.729,99**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN	NOTAS	31/12/2024	31/12/2023
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		0,00	(23.531,00)
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		398,32	6.227,00
Total cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		398,32	(17.304,00)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión:			
Deudas con empresas del grupo y asociadas		35.418,20	21.913,57
Otras deudas		1.325.985,04	1.933.662,15
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito		(35.000.000,00)	0,00
Otras deudas		0,00	(36.165.631,42)
Total cobros y pagos por instrumentos pasivo financiero		(33.638.596,76)	(34.210.055,70)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN		**(33.638.198,44)**	**(34.227.359,70)**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETO EFECTIVO O EQUIVALENTES		**12.342.724,98**	**54.739.190,36**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		67.140.282,41	12.401.092,05
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		79.483.007,39	67.140.282,41

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1. Actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

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

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

a) Como actividad principal, el arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana (CNAE 6820),

b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios,

c) la tenencia de participaciones en el capital de entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley,

d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, (CNAE 6420),

e) promoción inmobiliaria (CNAE 4110),

f) compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 0810),

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

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

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

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

Estas cuentas anuales, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2023 formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 27 de marzo de 2024, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 17 de junio de 2024.

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

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

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

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

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

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

c) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2023.

d) Otra información

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

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 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.

3. Aplicación de resultados

La distribución de resultados propuesta por el Consejo de Administración para el ejercicio 2024, así como la correspondiente al ejercicio 2023 (aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 17 de junio de 2024), se muestra a continuación:

	31/12/2024	31/12/2023
Base de reparto:		
Saldo cuenta pérdidas y ganancias	126.948.189,25	115.768.958,87
Distribución:		
Reservas voluntarias	126.948.189,25	115.768.958,87
	126.948.189,25	115.768.958,87

No se han repartido dividendos a cuenta al cierre de los ejercicios 2024 y 2023.

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 2024 y 2023, 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
Construcciones	4
Instalaciones técnicas y maquinaria	15
Otras instalaciones	12
Utillaje y mobiliario	10
Otro inmovilizado	25-16

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

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

En el caso de bajas o retiros de elementos de 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 cstimada 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).

c) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos, se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos (la Sociedad no realiza operaciones de arrendamiento financiero).

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

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

- *Arrendamiento operativo cuando la Sociedad es el arrendador*

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

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

d) Instrumentos financieros

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

1. Activos financieros

- *Activos financieros a coste amortizado*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *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

- *Pasivos financieros a corte amortizado*

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

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

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

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

- *Baja de pasivos financieros*

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

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

3. Instrumentos de patrimonio propio

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

4. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad no opera con instrumentos financieros derivados.

e) Existencias

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

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

En la determinación del coste se incluyen los siguientes conceptos:

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

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.

f) Transacciones en moneda extranjera

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

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

La Sociedad no tiene partidas no monetarias de carácter significativo.

g) Impuestos sobre beneficios

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

1. Impuesto corriente

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

2. Impuesto diferido

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

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

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

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

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

h) Gastos e Ingresos por ventas y prestación de servicios

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

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

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

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

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

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

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

i) Provisiones, contingencias e indemnizaciones

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

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

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

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

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

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales del ejercicio no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

j) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

l) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

5. Inmovilizado material

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

COSTE BRUTO	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmov. material	Inmovilizado en curso	Total
Saldo al 01-01-23	4.741.300,02	14.336.363,84	876.814,00	19.954.477,86
Entradas	1.128.738,69	901.934,67	5.169.865,49	7.200.538,85
Traspasos de existencias	0,00	0,00	(4.941.752,67)	(4.941.752,67)
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-23	5.870.038,71	15.238.298,51	1.104.926,82	22.213.264,04
Entradas	282.858,92	2.078.870,50	3.232.555,18	5.594.284,60
Traspasos a inv. Inmob.	0,00	0,00	(2.169.365,33)	(2.169.365,33)
Salidas, bajas o reduc.	0,00	(23.726,69)	0,00	(23.726,69)
Saldo al 31-12-24	6.152.897,63	17.293.442,32	2.168.116,67	25.614.456,62
AMORTIZACIONES				
Saldo al 01-01-23	17.933,38	9.624.758,36	0,00	9.642.691,74
Dotaciones	66.142,51	1.098.908,20	0,00	1.165.050,71
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-23	84.075,89	10.723.666,56	0,00	10.807.742,45
Dotaciones	91.850,18	1.239.736,20	0,00	1.331.586,38
Salidas, bajas o reduc.	0,00	(23.726,69)	0,00	(23.726,69)
Saldo al 31-12-24	175.926,07	11.939.676,07	0,00	12.115.602,14
VALOR NETO				
Saldo al 01-01-23	4.723.366,64	4.711.605,48	876.814,00	10.311.786,12
Saldo al 31-12-23	5.785.962,82	4.514.631,95	1.104.926,82	11.405.521,59
Saldo al 31-12-24	5.976.971,56	5.353.766,25	2.168.116,67	13.498.854,48

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

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

Inmovilizado en curso recoge principalmente las obras de ampliación y/o acondicionamiento de locales que se están realizando en los Parques Comerciales, cuyo coste se traspasa como mayor valor de los mismos recogidos en Inversiones inmobiliarias (Nota 6), una vez se finalicen. En el ejercicio 2023, se traspasó a inversiones inmobiliarias el coste incurrido en la primera fase de remodelación del Centro Comercial de La Rambla, ubicado en Cartagena (Murcia). En el ejercicio 2024 se ha traspasado principalmente la siguiente fase de remodelación del Centro Comercial de La Rambla.

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 2024 asciende a 6.295.274,86 euros (5.991.810,96 euros en 2023).

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.

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias que posee la Sociedad son las siguientes:

COSTE BRUTO	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo al 01-01-23	164.595.280,85	338.438.402,47	503.033.683,32
Entradas	21.132.446,15	11.971.729,48	33.104.175,63
Traspaso de existencias	0,00	7.978.894,02	7.978.894,02
Traspaso de inmovilizado	0,00	4.941.752,67	4.941.752,67
Salidas, bajas o reduc.	0,00	(30.000,00)	(30.000,00)
Saldo al 31-12-23	185.727.727,00	363.300.778,64	549.028.505,64
Entradas	197.729,69	252.413,00	450.142,69
Traspaso de inmovilizado	0,00	2.169.365,33	2.169.365,33
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-24	185.925.456,69	365.722.556,97	551.648.013,66
AMORTIZACIONES			
Saldo al 01-01-23	0,00	74.733.547,40	74.733.547,40
Dotaciones	0,00	10.659.703,82	10.659.703,82
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-23	0,00	85.393.251,22	85.393.251,22
Dotaciones	0,00	10.510.131,91	10.510.131,91
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-24	0,00	95.903.383,13	95.903.383,13
DETERIORO			
Saldo al 01-01-23	0,00	11.026,45	11.026,45
Traspaso de existencias	0,00	2.658.046,95	2.658.046,95
Reversión	0,00	(1.014.139,89)	(1.014.139,89)
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-23	0,00	1.654.933,51	1.654.933,51
Reversión	0,00	(129.723,53)	(129.723,53)
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-24	0,00	1.525.209,98	1.525.209,98
VALOR NETO			
Saldo al 01-01-23	164.595.280,85	263.693.828,62	428.289.109,47
Saldo al 31-12-23	185.727.727,00	276.252.593,91	461.980.320,91
Saldo al 31-12-24	185.925.456,69	268.293.963,86	454.219.420,55

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.

El valor del suelo asociado a los parques comerciales asciende a 97.885.637,83 euros en ambos ejercicios.

Entradas durante el ejercicio recogen principalmente obras de mejora en centros comerciales antes mencionados.

Durante el ejercicio anterior, se traspasó desde existencias (nota 9) un edificio y una vivienda, los cuales están siendo explotados en régimen de alquiler. El edificio se encontraba deteriorado en 2.658 miles de euros que fue traspasado a inversiones inmobiliarias. Debido al cambio de uso, la nueva valoración del inmueble supuso una reversión por deterioro de 1.003 miles de euros los cuales fueron recogidos en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023. En el ejercicio 2024 se han revertido 129.723,53 euros de deterioro de dicho activo.

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

Los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los parques comerciales durante el ejercicio 2024 ascienden a 159.237 miles de euros (137.189 miles de euros en 2023), incluido canon. Los gastos más significativos de explotación corresponden a la amortización; los gastos de comunidad, servicios, etc. se refacturan, tal y como se explica en la Nota 4.h). Así mismo, los correspondientes a los inmuebles ubicados en Granada, Cartagena, Marbella y Huelva los ingresos obtenidos por su arrendamiento ascienden a 4.031 mil euros (2.866 mil euros en 2023). Adicionalmente, por unas fincas rústicas situadas en Murcia y Granada se han obtenido rentas de 241 mil euros en ambos ejercicios. El resto de los ingresos por alquiler procede de otros activos recogidos en inversiones inmobiliarias.

El importe totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2024 asciende a 11.212.678,06 euros (10.842.090,90 euros al 31 de diciembre de 2023).

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.

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 2024 y 2023 representan unos derechos de cobro mínimo por cuotas no cancelables cuyos importes y periodos de compromiso son como se describe a continuación:

	31/12/2024	31/12/2023
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables, de los cuales:		
- Hasta un año	149.862.394,32	144.884.510,52
- Entre uno y cinco años	599.449.577,28	579.538.042,08
	749.311.971,60	724.422.552,60

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

El importe neto de los ingresos por canon de entrada reconocidos durante 2024 asciende a 13.610.599,00 euros de mayor ingreso (1.877.914,71 euros de mayor ingreso en 2023). Tal y como se explica en la Nota 4.c, la Sociedad a partir del ejercicio 2024 considera este canon como ingreso en su totalidad en el momento que se pone a disposición del arrendatario el local.

En términos generales, los contratos de arrendamiento contemplan la recepción de un importe equivalente a dos meses de garantía en concepto de fianza, siendo el montante registrado por este concepto de 24.741.063,88 euros (23.891.155,82 euros en 2023), 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 23.486.356,37 euros (22.750.254,43 euros en 2023), 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

	Préstamos, derivados y otros	
	31/12/2024	31/12/2023
Activos a coste amortizado	32.958.274,75	25.530.754,92

Préstamos, derivados y otros presentan el siguiente desglose:

	31/12/2024	31/12/2023
Créditos a empresas del grupo	660.000,00	0,00
Créditos a terceros	8.124.773,42	2.164.773,42
Otros activos financieros	24.173.501,33	23.365.981,50
	32.958.274,75	25.530.754,92

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

Créditos a terceros recogen diversos préstamos concedidos 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 1.054.356,16 euros (994.356,16 euros en 2023). En el ejercicio 2024 la Sociedad ha vendido unos inmuebles por importe de 6.000.000 de euros con un precio aplazado de 5.900.000 euros, que devengan intereses al 5% y con vencimiento en 2027 (constituida garantía hipotecaria en garantía del precia aplazado).

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

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

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 17.545.279,75 euros (16.946.882,70 euros en 2023), en la Generalitat de Catalunya, cuyo importe a cierre es de 2.352.807,43 euros (2.384.148,84 euros en 2023), en el Gobierno de Canarias, cuyo importe a cierre es de 3.177.951,92 euros (2.987.075,53 euros en 2023) y en la Región de Murcia, cuyo importe a cierre es de 410.317,27 euros (432.147,36 euros en 2023), en esta última Comunidad Autónoma no se depositan las fianzas de los nuevos contratos de arrendamiento desde 1 de enero de 2021, en virtud del artículo 3 del Decreto-Ley 1/2021 de 6 de mayo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. El resto de fianzas entregadas corresponden, entre otros, a suministros.

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

2) Activos financieros a corto plazo.

	Instrumentos de patrimonio		Valores represent. deuda		Préstamos, derivados y otros		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Activos a valor razonable con cambios en pérd. y gananc.	8.954.535,92	7.554.280,80	0,00	197.000,00	0,00	0,00	8.954.535,92	7.751.280,80
Activos a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	135.313.896,39	90.598.886,40	135.313.896,39	90.598.886,40
	8.954.535,92	7.554.280,80	0,00	197.000,00	135.313.896,39	90.598.886,40	144.268.432,31	98.350.167,20

Instrumentos de patrimonio recogen acciones de sociedades que cotizan en bolsa, así como fondos de inversión, que la Sociedad mantiene para negociar. El importe de la variación del valor razonable del activo al 31 de diciembre de 2024 ha supuesto un aumento de 1.203.255,12 euros (aumento neto de 2.245.079,77 euros en 2023) basado en la cotización a cierre de cada ejercicio. Por otra parte, durante el ejercicio 2023, la sociedad enajenó participaciones que cotizan en bolsa que obteniendo una plusvalía de 9.327.488,54 reconocidos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

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

	31/12/2024	31/12/2023
Clientes por ventas y prestación de servicios	10.335.251,03	12.341.385,69
Clientes empresas de grupo y asociadas	0,00	10.300.000,00
Deudores varios	74.053,69	289.699,85
Personal	130.990,71	130.890,71
Créditos a empresas del grupo	8.524.629,37	8.366.692,38
Créditos a terceros	27.334.518,87	1.707.505,21
Otros activos financieros	88.914.452,72	57.462.712,56
	135.313.896,39	90.598.886,40

Créditos a empresas del grupo recogen, por una parte, los intereses devengados no cobrados de un crédito participativo que la Sociedad concedió en ejercicios anteriores a General de Galerías Comerciales América, S.R.L., tanto en USD como en euros y que ascienden a 3.307.848,98 USD, equivalentes a 3.183.991,71 euros a tipo de cambio al 31 de diciembre de 2024 (2.993.528,50 euros a tipo de cambio al 31 de diciembre de 2023) y 2.534.078,17 euros al cierre de 2024 y 2023.

Por otra parte, recoge los intereses acumulados al cierre de ambos ejercicios de un préstamo concedido a la sociedad GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. que ascienden a 2.906.163,12 USD equivalentes a 2.797.346,37 euros a tipo de cambio de cierre (a 2.630.011,90 euros a tipo de cambio de cierre de 2023).

Finalmente, se recogía en 2023 una deuda financiera con su vinculada Cartagena Parque por importe de 209.073,81 euros, el cual ha sido devuelto en el ejercicio.

Clientes con empresas de grupo recogía en 2023 el importe pendiente de cobro por la enajenación de un terreno en dicho ejercicio el cual ha sido abonado en 2024.

Dentro de crédito a terceros se recoge en 2024 uno otorgado a un tercero por importe 25.000.000 euros, con garantía hipotecaria, un interés del 16% y vencimiento en mayo de 2025.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad mantiene imposiciones por un principal de 75.000.000 euros y 13.763.732,84 USD, equivalentes a 13.248.371,20 euros a tipo de cambio a cierre. En 2023 mantenía imposiciones por un principal de 45.000.000 euros y 13.243.732,84 USD, equivalentes a 11.985.278,59 euros a tipo de cambio a cierre).

3) Pasivos financieros a largo plazo

	Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos a coste amortizado	35.000.000,00	35.000.000,00	28.558.192,56	34.332.298,20	63.558.192,56	69.332.298,20

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

Derivados y otros a largo plazo se desglosan como sigue:

	31/12/2024	31/12/2023
Otros pasivos financieros	28.433.192,56	27.107.207,52
Periodificaciones a largo plazo	125.000,00	7.225.090,68
	28.558.192,56	34.332.298,20

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 en el ejercicio 2023 se refiere a los importes cobrados a los inquilinos de los parques comerciales en concepto de canon de entrada. Tal y como se indica en la Nota 4.c., la Sociedad a partir del ejercicio 2024 considera que el ingreso se produce en el momento en que se pone a disposición del inquilino el local. El importe recogido a fecha 31/12/2024 se refiere a cánones de entrada cobrados vinculados a locales pendientes de entrega al arrendatario a fecha de cierre del ejercicio.

4) Pasivos financieros a corto plazo recogen:

	Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos a coste amortizado	0,00	35.000.000,00	22.379.829,57	46.486.740,72	22.379.829,57	81.486.740,72

Deudas con entidades de crédito recoge el importe a corto plazo del préstamo mencionado en la nota 8.1.3.

Derivados y otros a corto plazo se desglosan como sigue:

	31/12/2024	31/12/2023
Otras deudas	985.000,02	985.000,02
Deudas con empresas del grupo (Nota 16)	139.839,05	107.576,31
Proveedores a corto plazo	9.250.147,56	12.248.023,65
Proveedores empresas del grupo (Nota 16)	1.150.938,13	2.465.514,75
Remuneraciones pendientes de pago	303.654,81	280.103,62
Anticipos de clientes	10.550.250,00	2.165.508,32
	22.379.829,57	18.251.726,67

Otras deudas a corto plazo corresponden en ambos ejercicios principalmente al importe adeudado por la compra de varios terrenos por 900.000 euros

Anticipos de clientes en 2024 recogen principalmente opciones de compra sobre parcelas situadas en Marbella.

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.

	31/12/2024	31/12/2023
	Días	
Período medio de pago a proveedores	59,04	58,56
Ratio de operaciones pagadas	52,47	52,04
Ratio de operaciones pendientes de pago	102,53	110,75
	Euros	
Total pagos realizados	28.219.031,59	31.376.103,69
Total pagos pendientes	4.264.561,45	3.763.880,39

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

	2024		2023	
	Número (Unidades)	Volumen (Euros)	Número (Unidades)	Volumen (Euros)
Facturas pagadas antes del cumplimiento máximo legal de pago a proveedores	4.657	15.301.114,81	4.679	18.377.085,93
Porcentaje sobre el total de facturas de proveedores	55%	54%	57%	56%

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

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

8.3. Reclasificaciones de activos financieros

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

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

8.4. Clasificación por vencimientos

1) Vencimiento de los instrumentos financieros de activo al 31 de diciembre de 2024:

	Vencimiento en años				
	31/12/25	31/12/26	31/12/27	Más de 5 años	Total
Inversiones empresas grupo y asociadas:					
Créditos a empresas	8.524.629,37	0,00	660.000,00	0,00	9.184.629,37
	8.524.629,37	0,00	660.000,00	0,00	9.184.629,37
Inversiones financieras:					
Créditos a terceros	27.334.518,87	2.054.356,16	5.900.000,00	170.417,26	35.459.292,29
Otros activos financieros	88.914.452,72	0,00	0,00	24.173.501,33	113.087.954,05
	116.248.971,59	2.054.356,16	5.900.000,00	24.343.918,59	148.547.246,34
Anticipos a proveedores	50.000,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar:					
Clientes por ventas y prestac. servicios	10.335.251,03	0,00	0,00	0,00	10.335.251,03
Deudores varios	74.053,69	0,00	0,00	0,00	74.053,69
Personal	130.990,71	0,00	0,00	0,00	130.990,71
	10.540.295,43	0,00	0,00	0,00	10.540.295,43
Saldo total	135.363.896,39	2.054.356,16	6.560.000,00	24.343.918,59	168.322.171,14

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

2) Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31 de diciembre de 2024:

	Vencimiento en años				
	31/12/25	31/12/26	31/12/27	Más de 5 años	Total
Deudas:					
Deudas con entidades de crédito	0,00	0,00	35.000.000,00	0,00	35.000.000,00
Otros pasivos financieros	985.000,02	0,00	0,00	28.433.192,56	29.418.192,58
	985.000,02	0,00	35.000.000,00	28.433.192,56	64.418.192,58
Deudas con empresas del grupo y asociadas	139.839,05	0,00	0,00	0,00	139.839,05
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:					
Proveedores	9.250.147,56	0,00	0,00	0,00	9.250.147,56
Proveedores empresas del grupo	1.150.938,13	0,00	0,00	0,00	1.150.938,13
Personal	303.654,81	0,00	0,00	0,00	303.654,81
Anticipos de clientes	10.550.250,00	125.000,00	0,00	0,00	10.675.250,00
	21.254.990,50	125.000,00	0,00	0,00	21.379.990,50
Saldo total	22.379.829,57	125.000,00	35.000.000,00	28.433.192,56	85.938.022,13

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 01-01-23	6.240.546,87	25.130.921,77
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	1.794.688,61
(-) Reversión del deterioro	0,00	(263.646,24)
(-) Salidas y reducciones	0,00	(233.416,24)
Saldo créditos deteriorados al 31-12-23	6.240.546,87	26.428.547,90
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	2.518.047,60
(-) Reversión del deterioro	0,00	(731.231,06)
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00
Saldo créditos deteriorados al 31-12-24	6.240.546,87	28.215.364,44

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

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

La gestión del riesgo está controlada por el Departamento de Administración de la Sociedad, 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.

8.7. Fondos propios

a) Capital suscrito

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

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

Al cierre del ejercicio la Sociedad mantiene una cartera de 2.362 acciones propias valoradas en 334.600 euros (2.365 acciones valoradas en 335.011 euros en 2023).

b) Reserva legal

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

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

c) Reserva voluntaria

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

d) Reserva por capital amortizado

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

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 01-01-23	10.715.261,54	198.819.546,94	860.259,72	34.377.789,64	1.150.000,00	245.922.857,84
Entradas	2.650.236,08	2.223.045,37	0,00	2.252.269,04	0,00	7.125.550,49
Traspaso a inmovilizado	(7.978.894,02)	0,00	0,00	0,00	0,00	(7.978.894,02)
Salidas	0,00	0,00	0,00	(2.208.469,85)	0,00	(2.208.469,85)
Saldo al 31-12-23	5.386.603,60	201.042.592,31	860.259,72	34.421.588,83	1.150.000,00	242.861.044,46
Entradas	0,00	27.509.702,26	0,00	2.684.893,26	0,00	30.194.595,52
Traspaso	0,00	1.100.000,00	26.156.878,55	(26.156.878,55)	(1.100.000,00)	0,00
Salidas	0,00	(770.805,90)	0,00	0,00	0,00	(770.805,90)
Saldo al 31-12-24	5.386.603,60	228.881.488,67	27.017.138,27	10.949.603,54	50.000,00	272.284.834,08
DETERIOROS						
Saldo al 01-01-23	2.658.046,95	14.732.524,29	0,00	0,00	0,00	17.390.571,24
Dotaciones	0,00	25.686,93	0,00	0,00	0,00	25.686,93
Traspaso a inv. Inmob.	(2.658.046,95)	0,00	0,00	0,00	0,00	(2.658.046,95)
Reversión / Salida	0,00	(3.826.955,24)	0,00	0,00	0,00	(3.826.955,24)
Saldo al 31-12-23	0,00	10.931.255,98	0,00	0,00	0,00	10.931.255,98
Dotaciones	0,00	1.202.571,10	0,00	0,00	0,00	1.202.571,10
Reversión	0,00	(443.280,76)	0,00	0,00	0,00	(443.280,76)
Saldo al 31-12-24	0,00	11.690.546,32	0,00	0,00	0,00	11.690.546,32
VALOR NETO						
Saldo al 01-01-23	8.057.214,59	184.087.022,65	860.259,72	34.377.789,64	1.150.000,00	228.532.286,60
Saldo al 31-12-23	5.386.603,60	190.111.336,33	860.259,72	34.421.588,83	1.150.000,00	231.929.788,48
Saldo al 31-12-24	5.386.603,60	217.190.942,35	27.017.138,27	10.949.603,54	50.000,00	260.594.287,76

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha adquirido terrenos en Marbella y Armilla (Andalucía) y Cartagena (Murcia). Durante 2023 adquirió principalmente terrenos en San Javier (Murcia) así como un edificio en Cartagena.

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

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

Durante el ejercicio 2023, se traspasó inversiones inmobiliarias (Nota 6) un edificio y una vivienda, que van a ser explotados en régimen de alquiler. El edificio se encontraba deteriorado en 2.658 miles de euros en 2022 importe por el que fue traspasado.

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

En 2023 también se incluía valor de los terrenos y otros costes asociados la promoción de locales y viviendas que se esta realizando en Avenida Ricardo Soriano (Marbella), la cual se espera finalizar en 2024 por lo que ha sido reclasificada a obra en curso a corto plazo.

Finalmente en 2023 se recogía el valor de los terrenos y otros costes asociados a otra promoción de viviendas y locales en Marbella, que fue vendida a una empresa de grupo en el ejercicio 2023.

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.

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

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

		Deterioro			
Descripción activo	Valor coste	01/01/2024	Dotación / (Reversión) (Salida)	31/12/2024	Valor neto
Yecla (Murcia)	2.879.382,41	2.732.882,41	(741,02)	2.732.141,39	147.241,02
Martos (Jaén)	4.062.381,12	3.327.381,12	(12.047,45)	3.315.333,67	747.047,45
Marbella (Málaga)	1.556.094,29	0,00	1.038.384,76	1.038.384,76	517.709,53
Coín (Málaga)	106.694,60	22.194,60	(2.298,15)	19.896,45	86.798,15
Roquetas de Mar (Almería)	238.149,85	163.068,40	(2.689,73)	160.378,67	77.771,18
Armilla (Granada)	2.327.394,30	1.117.717,89	162.370,77	1.280.088,66	1.047.305,64
San Pedro de Alcántara	28.482.688,47	3.568.011,56	(423.688,84)	3.144.322,72	25.338.365,75
Terenos y solares	39.652.785,04	10.931.255,98	759.290,34	11.690.546,32	27.962.238,72

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

10. Moneda extranjera

Al cierre del ejercicio las partidas más significativas en moneda extranjera se deben a los intereses devengados no cobrados por créditos que se han cancelado en el ejercicio, recogidos en el activo corriente dentro de Créditos a corto plazo por un importe 6.214.012,10 USD en ambos ejercicios (5.981.338,08 euros y 5.623.540,40 euros a tipo de cambio de cierre de 2024 y 2023, respectivamente).

Adicionalmente, al cierre de ambos ejercicios existen imposiciones a plazo fijo por 13.763 miles de USD equivalentes a 13.248 miles de euros a tipo de cambio de cierre (13.243 miles de USD equivalentes a 11.985 miles de euros a tipo de cambio de cierre de 2023).

Al cierre del ejercicio se han reconocido diferencias netas de cambio positivas por operaciones no realizadas debidas a estos conceptos por importe de 1.121.248,19 euros (diferencias netas negativas por 628.803,02 euros en 2023).

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Ejercicio 2023	Cuenta Pérdidas y Ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del periodo			115.768.958,87
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Impuesto sobre Sociedades			38.485.458,38
Diferencias permanentes	115.669,59	249.256,12	(133.586,53)
Diferencias temporarias:			
con origen en ejercicios anteriores	712.025,50	177.000,38	535.025,12
Base imponible (resultado fiscal)			154.655.855,84
Cuota íntegra			38.663.963,97
Deducciones			(47.122,52)
Cuota líquida			38.616.841,45
Retenciones y pagos a cuenta			(29.608.567,63)
Impuesto sobre Sociedades a pagar			9.008.273,82

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

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

Ejercicio 2023	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	38.485.458,38	(46.623,31)	0,00	0,00	178.006,38	38.616.841,45

11.2. Activos y pasivos por impuesto corriente

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

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

Desde el ejercicio 2022 inclusive, por decisión de Junta de Accionistas de 27 de diciembre de 2022, la Sociedad abandona el régimen especial de SOCIMI, pasando a tributar íntegramente en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

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

11.3. Activos y pasivos por impuesto diferido

Con efectos desde el 1 de enero de 2013 se introdujo a efectos del Impuesto sobre Sociedades, a través de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la limitación en un 30 por ciento la deducibilidad fiscal de las amortizaciones durante los períodos 2013 y 2014. La amortización contable que no resulte fiscalmente deducible en virtud de la citada limitación del 30 por ciento se deduce de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del primer período impositivo que se inicie dentro del año 2015. Por este motivo se generaron en 2014 y en 2013 activos por impuesto diferido, que comenzaron a revertir en el ejercicio 2015 de forma lineal. El importe revertido en ambos ejercicios se ha estimado en 46.623,33 euros, quedando revertido completamente en este ejercicio, el importe pendiente fue de 46.623,33 euros en 2023.

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, 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	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
H.P., acreedor por IVA	---	---	929.025,65	2.555.485,60
IGIC acreedor	---	---	143.166,08	138.114,77
H.P., acreedor por retenciones	---	---	123.578,49	105.109,34
Generalitat de Catalunya, por fianzas	15.993,05	---	---	133.704,13
Junta de Andalucía, por fianzas	---	110.374,02	598.397,05	1.179.670,01
Instituto Canario Vivienda, por fianzas	---	---	190.876,39	282.306,21
Región de Murcia, por fianzas	21.830,09	26.008,15	---	---
Org.Seguridad Social, acreedores	---	---	138.364,10	128.715,73
	37.823,14	136.382,17	2.123.407,76	4.523.105,79

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:

	31/12/2024	31/12/2023
Venta de solares	17.000.000,00	16.800.000,00
Otros ingresos	333.023,57	4.015.164,74
Ingresos por arrendamientos	163.510.737,84	140.296.902,70
Prestación de servicios	28.167.387,54	27.200.525,36
	209.011.148,95	188.312.592,80

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:

	31/12/2024	31/12/2023
Andalucía	149.475.272,87	134.858.475,65
Cataluña	24.084.061,44	22.023.355,17
Murcia	8.355.406,78	7.269.077,22
Canarias	27.096.407,86	24.161.684,76
	209.011.148,95	188.312.592,80

b) Aprovisionamientos

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

Adicionalmente, tanto en 2024 como en 2023, recoge el coste de la venta de los solares en la Nota 9.

c) Cargas sociales

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

d) Otros resultados

En ambos ejercicios se incluyen regularizaciones de saldos, así como costas incurridas en los distintos procesos en los que está inmersa la Sociedad y multas. En el ejercicio 2023 se recogía la devolución de una sanción de ejercicios anteriores por importe de 249.000 euros.

13. Provisiones y contingencias

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

	Otras provisiones
Saldo al 01-01-23	4.500.000,00
Dotaciones	0,00
Aplicaciones	0,00
Reversiones	0,00
Saldo al 31-12-23	4.500.000,00
Dotaciones	0,00
Aplicaciones	0,00
Reversiones	0,00
Saldo al 31-12-24	4.500.000,00

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

Las principales provisiones que la Sociedad tiene registradas al cierre de 2024 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.

La Sociedad tiene otorgados diversos avales a favor de varias Administraciones Públicas en concepto de garantía de los compromisos asumidos por un monto que asciende a 6.758.241,93 euros (5.885.989,82 euros en 2023).

Al cierre del ejercicio 2023 la Sociedad tenía garantizado mediante avales bancarios los pagos pendientes de algunas adquisiciones de terrenos por importe de 1.500.000 euros.

El resto de los avales comprometidos son debido a compromisos por pagos pendientes a proveedores y otras garantías a terceros por un importe de 3.405.504,90 euros (1.398.185,92 euros en 2023).

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 2024 y 2023 la Sociedad no ha realizado inversiones significativas en materia medioambiental. La Sociedad no ha incurrido durante ambos periodos en gastos directamente relacionados con la protección y mejora del medio ambiente.

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

15. Hechos posteriores al cierre

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

16. Operaciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas con la Sociedad con las que han existido operaciones y/o saldos durante los ejercicios 2024 y 2023 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.
	(1)	Cartagena Parque, S.A.
	(1)	Tolivo Corporation, S.L.
Personal Clave de la dirección de la empresa o de la dominante	(3)	D. Tomás Olivo López
	(3)	Dña. María Dolores Olivo Sánchez
	(3)	Dña. Eva María Olivo Sánchez
	(3)	Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez
	(3)	D. José Miguel Cabezas Argueda
	(3)	D. Roberto Carlos Aguilar García
Otras partes vinculadas		D. Fulgencio Tomás Olivo Sánchez
		D. Ginés Ros Olivo
		Importaciones Xibanya, S.A.

(1) La consideración de estas empresas como Otras empresas del grupo es consecuencia de que D. Tomás Olivo López es su accionista mayoritario.
(2) Indirecta a través de Desarrollos La Coronela, S.L.U., controlada por D.Tomás Olivo
(3) Administradores

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

Ejercicio 2023 Operaciones con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Personal clave de dirección	Otras partes vinculadas
Ventas de activos corrientes, de los cuales	16.800.000,00	0,00	0,00
Beneficio/(pérdida)	14.591.530,15	0,00	0,00
Servicios prestados	0,00	0,00	463.660,30
Compras de activos corrientes	168.461,58	0,00	0,00
Compras de activos no corrientes	3.927.750,00	0,00	0,00
Servicios recibidos	716.728,27	0,00	0,00
Ingresos por intereses devengados no cobrados	5.000,00	0,00	0,00
Remuneraciones e indemnizaciones	0,00	168.000,00	79.613,55

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

Ejercicio 2023 Saldos pendientes con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones financieras a largo plazo:	0,00	10.366,64
Créditos	0,00	10.366,64
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	10.300.000,00	329.043,82
Clientes	10.300.000,00	329.043,82
Inversiones financieras a corto plazo:	8.366.692,38	0,00
Créditos	8.366.692,38	0,00
PASIVO CORRIENTE		
Deudas a corto plazo	107.576,31	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	2.465.514,75	0,00
Proveedores a corto plazo	2.465.514,75	0,00

Los miembros del Consejo de Administración han recibido, además de sueldos como empleados indicados en los cuadros anteriores, como retribución del cargo de administrador la cantidad de 589.554,04 euros (476.999,88 euros en 2023), sin que hayan recibido ningún otro tipo de retribución o dietas adicionales.

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

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

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

17. Otra información

17.1. Valoración de activos inmobiliarios

A 31 de diciembre de 2024 la valoración de los activos inmobiliarios recogidos dentro de los epígrafes de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y existencias, realizada por expertos independientes de acuerdo con lo descrito en la norma de valoración 4.b), asciende a 3.428.273.552,28 euros (3.244.917.564,20 euros en 2023).

17.2. Empleados

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

Categoría	31/12/2024	31/12/2023
Director de desarrollo	1	1
Ingenieros técnicos	7	6
Ténicos organización	4	4
Delineantes	2	3
Letrado	5	4
Jefe mantenimiento	7	7
Licenciados	8	8
Administrativos y auxiliares	21	20
Personal de obra y mantenimiento	72	70
Limpiadores	19	19
	146	142

Durante el ejercicio han sido contratados una media de 1 empleado con un grado de minusvalía superior al 33% (2 empleados en el ejercicio 2023).

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

	31/12/2024			31/12/2023		
Categoría	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director de desarrollo	0	1	1	0	0	0
Ingenieros técnicos	2	6	8	7	2	9
Ténicos organización	3	2	5	3	3	6
Delineantes	1	0	1	2	0	2
Letrado	3	2	5	1	3	4
Jefe mantenimiento	0	8	8	8	0	8
Licenciados	2	4	6	4	2	6
Administrativos y auxiliares	25	5	30	4	23	27
Personal obra y mantenimiento	0	70	70	72	0	72
Limpiadores	2	15	17	14	2	16
	38	113	151	115	35	150

17.3. Honorarios de auditoria

El importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de cuentas para los ejercicios 2024 y 2023 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:

	2024	2023
Auditoría de cuentas anuales	37.180,00	36.100,00
Revisión limitada	13.700,00	13.300,00
	50.880,00	49.400,00

General de
Galerías Comerciales S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

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

El Parque Comercial La Cañada es el primer gran complejo comercial y de ocio promovido, comercializado y gestionado por la Sociedad. Está situado en Marbella (Málaga y abrió sus puertas al público en mayo de 1997, contando con hipermercado (Alcampo), medianas superficies (Leroy 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 dc 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.

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

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

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

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

El 27 de noviembre de 2023 abrió al público la primera fase del Centro Comercial La Rambla Shopping de Cartagena, tras la reforma realizada. En el ejercicio 2025 se iniciará la segunda fase de la reforma, estando prevista su finalización en el ejercicio 2026.

En el ejercicio 2025 la Sociedad finalizará las obras de construcción del edificio sito en Avda Ricardo Soriano de Marbella. Asimismo, la Sociedad tiene previsto iniciar las obras de ampliación del Parque Comercial La Cañada de Marbella.

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	31/12/2024	31/12/2023	VARIACIÓN %
Cifra neta de negocio	209.011.148,95	188.312.592,80	10,99%
Resultados de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	170.141.226,29	150.722.174,45	12,88%
Resultados de explotación	158.299.503,62	138.897.399,72	13,97%
Resultados financieros	10.984.727,23	15.357.017,53	(28,47%)
Beneficio neto de impuestos	126.948.189,25	115.768.958,87	9,66%
Rentabilidad económica (Rdo. de explotación/Activo total)	0,16	0,15	3,72%
Rentabilidad financiera (Resultado/ Patrimonio neto)	0,14	0,15	(6,21%)

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

1.2. Indicadores financieros sobre la situación de la Sociedad

CONCEPTO	31/12/2024	31/12/2023	VARIACIÓN %
Patrimonio Neto	877.470.915,16	750.522.327,59	16,91%
Capital corriente (Activo corriente- Pasivo corriente)	450.056.664,88	330.773.513,98	36,06%
Capital corriente / Activo total	0,46	0,37	23,83%
Capital corriente / Pasivo corriente	13,11	4,95	164,71%
Deuda financiera	35.000.000	70.000.000	(50,00%)
Ratio de solvencia (Activo total/ Fondos ajenos)	9,16	6,14	49,10%
Ratio de endeudamiento (Fondos ajenos/ Pasivo total)	0,11	0,16	(32,93%)
Ratio de liquidez (Activo corriente/ Pasivo corriente)	14,11	5,95	137,04%

1.3. Información sobre personal

El número medio de trabajadores se sitúa en 146, frente a los 142 del ejercicio 2023. A continuación, mostramos un cuadro con las principales variables que afectan al área de personal:

CONCEPTO	31/12/2024	31/12/2023	VARIACIÓN %
Sueldos y salarios (excluido administradores)	4.812.385,72	4.441.297,48	8,36%
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.261.842,91	1.232.394,13	2,39%
Ratio de Seguridad Social	26,22%	27,75%	-5,51%

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.

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

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

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

3. Hechos posteriores

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

4. Otra información

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

Finalmente, deseamos informar que durante el ejercicio la Sociedad, por la operativa del proveedor de liquidez, ha realizado las siguientes operaciones con acciones propias: se han adquirido 3 acciones propias, y se han enajenado 6 acciones por lo que al cierre del ejercicio han quedado 2.362 acciones valoradas en 334.600 euros.

Madrid, 31 de marzo de 2025

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Reconocimiento de ingresos por arrendamientos

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

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

Tratamiento en la auditoría:

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

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

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

Valoración de los activos inmobiliarios

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

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

Tratamiento en la auditoría:

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

Adicionalmente, nuestros procedimientos de auditoría han consistido principalmente en:

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

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

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

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe adicional para la comisión de auditoría

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

Periodo de contratación

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

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

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

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

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

AUDALIA
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 01/26/12883
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

29 de abril de 2026

General de
Galerías Comerciales S.A.

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

1. Cuentas anuales formadas por:
   - Balance al 31 de diciembre de 2025 y 2024
   - Cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2025 y 2024
   - Estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2025 y 2024
   - Estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024
   - Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025
2. Informe de gestión

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

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

PRESIDENTE

D. Tomás Olivo López

VOCALES

Dña. María Dolores Olivo Sánchez

Dña. Eva María Olivo Sánchez

Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez

D. José Miguel Cabezas Argueda (Consejero Independiente)

D. Roberto Carlos Aguilar García (Consejero Independiente)

SECRETARIO NO CONSEJERO

D. Ginés Ros Olivo

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(en euros)

ACTIVO	NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE		**563.799.207,15**	**500.676.549,78**
Inmovilizado material:	**5**	**13.662.547,03**	**13.498.854,48**
Terrenos y construcciones		5.882.944,05	5.976.971,56
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		4.243.488,93	5.353.766,25
Inmovilizado en curso y anticipos		3.536.114,05	2.168.116,67
Inversiones inmobiliarias:	**6**	**457.139.608,15**	**454.219.420,55**
Terrenos		188.799.211,30	185.925.456,69
Construcciones		268.340.396,85	268.293.963,86
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo:	**16**	**58.430.809,73**	**660.000,00**
Instrumentos de patrimonio		57.770.809,73	0,00
Créditos a empresas		660.000,00	660.000,00
Inversiones financieras a largo plazo:	**8**	**34.566.242,24**	**32.298.274,75**
Créditos a terceros		8.184.773,42	8.124.773,42
Otros activos financieros		26.381.468,82	24.173.501,33
ACTIVO CORRIENTE		**584.810.930,55**	**484.383.550,60**
Existencias:	**9**	**265.998.912,59**	**260.594.287,76**
Edificios adquiridos		5.386.603,60	5.386.603,60
Terrenos y solares		220.134.237,23	217.190.942,35
Promociones en curso:		40.143.172,88	37.966.741,81
De ciclo largo		28.788.327,42	27.017.138,27
De ciclo corto		11.354.845,46	10.949.603,54
Anticipos a proveedores		334.898,88	50.000,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:		**24.025.534,45**	**10.578.118,57**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios:	8	11.236.514,14	10.335.251,03
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c.p.		11.236.514,14	10.335.251,03
Clientes empresas del grupo y asociadas	16	12.500.000,00	0,00
Deudores varios	8	74.053,69	74.053,69
Personal	8	131.090,71	130.990,71
Otros créditos con las administraciones públicas	11	83.875,91	37.823,14
Inversiones en empresas grupo y asociadas a c.p.:	**8, 16**	**10.836.034,63**	**8.524.629,37**
Créditos a empresas		10.836.034,63	8.524.629,37
Inversiones financieras a corto plazo:	**8**	**255.107.604,77**	**125.203.507,51**
Instrumentos de patrimonio		18.118.371,61	8.954.535,92
Créditos a empresas		2.090.304,57	27.334.518,87
Otros activos financieros		234.898.928,59	88.914.452,72
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:		**28.842.844,11**	**79.483.007,39**
Tesorería		28.842.844,11	79.483.007,39
TOTAL ACTIVO		**1.148.610.137,70**	**985.060.100,38**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
PATRIMONIO NETO	**8**	**1.047.870.935,68**	**877.470.915,16**
Fondos propios:		**1.047.870.935,68**	**877.470.915,16**
Capital:		52.000.000,00	52.000.000,00
Capital escriturado		52.000.000,00	52.000.000,00
Reservas:		825.810.059,66	698.857.325,91
Legal y estatutarias		10.400.000,00	10.400.000,00
Otras reservas		798.044.715,83	688.457.325,91
Reserva de capitalización		17.365.343,83	0,00
(Acciones en patrimonio propias)		(328.197,00)	(334.600,00)
Resultado del ejercicio		170.389.073,02	126.948.189,25
PASIVO NO CORRIENTE		**75.956.598,40**	**73.262.299,50**
Provisiones a largo plazo:	**13**	**4.500.000,00**	**4.500.000,00**
Otras provisiones		4.500.000,00	4.500.000,00
Deudas a largo plazo:	**8**	**66.087.926,84**	**63.433.192,56**
Deudas con entidades de crédito		35.000.000,00	35.000.000,00
Otros pasivos financieros		31.087.926,84	28.433.192,56
Pasivos por impuesto diferido	**11**	**5.026.100,56**	**5.204.106,94**
Periodificaciones a largo plazo	**8**	**342.571,00**	**125.000,00**
PASIVO CORRIENTE		**24.782.603,62**	**34.326.885,72**
Deudas a corto plazo:	**8**	**85.000,02**	**985.000,02**
Deudas con entidades de crédito		0,00	0,00
Otros pasivos financieros		85.000,02	985.000,02
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	**8, 16**	**155.925,98**	**139.839,05**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		**24.541.677,62**	**33.202.046,65**
Proveedores:	8	11.312.158,24	9.250.147,56
Proveedores a corto plazo		11.312.158,24	9.250.147,56
Proveedores empresas del grupo y asociadas	8, 16	1.552.253,32	1.150.938,13
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	8	348.519,51	303.654,81
Pasivos por impuesto corriente	11	984.598,89	9.823.648,39
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	5.194.147,66	2.123.407,76
Anticipos de clientes	8	5.150.000,00	10.550.250,00
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**1.148.610.137,70**	**985.060.100,38**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

General de
Galerías Comerciales S.A.

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

(en euros)

INGRESOS / (GASTOS)	NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	**12**	**209.842.033,77**	**209.011.148,95**
Ventas		20.232.802,52	17.333.023,57
Ingresos por arrendamientos		161.215.759,34	163.510.737,84
Prestaciones de servicios		28.393.471,91	28.167.387,54
Aprovisionamientos:	**9, 12**	**(3.267.133,86)**	**(2.306.686,38)**
Consumo de terrenos y solares		(3.342.322,76)	(773.399,00)
Obras y servicios realizadas por terceros		(172.042,50)	(773.997,04)
Deterioro de edificios, terrenos y solares		247.231,40	(759.290,34)
Otros ingresos de explotación:	**8**	**7.532.000,00**	**1.556.664,93**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		7.532.000,00	1.556.664,93
Gastos de personal:	**12**	**(6.443.800,04)**	**(6.119.475,47)**
Sueldos, salarios y asimilados		(5.048.653,46)	(4.837.241,85)
Cargas sociales		(1.395.146,58)	(1.282.233,62)
Otros gastos de explotación:		**(35.995.604,64)**	**(31.993.948,57)**
Servicios exteriores		(27.780.753,68)	(24.850.812,36)
Tributos		(6.591.906,32)	(5.656.319,67)
Pérdidas, deterioro y variación provis. operac. comerc.		(1.622.944,64)	(1.486.816,54)
Amortización del ejercicio	**5, 6**	**(12.037.217,54)**	**(11.841.722,67)**
Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado:		**27.708.679,89**	**130.136,75**
Deterioros y pérdidas		349.242,86	129.723,53
Resultados por enajenaciones y otras	5, 6	27.359.437,03	413,22
Otros resultados	**12**	**(632.165,41)**	**(136.613,92)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**186.706.792,17**	**158.299.503,62**
Ingresos financieros:		**11.832.920,20**	**9.544.172,40**
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		625.161,78	582.342,48
En terceros		625.161,78	582.342,48
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		11.207.758,42	8.961.829,92
De empresas del grupo y asociadas	16	27.042,18	11.264,25
De terceros	8	11.180.716,24	8.950.565,67
Gastos financieros:		**(174.999,96)**	**(603.147,31)**
Por deudas con terceros		(174.999,96)	(603.147,31)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros:		**9.163.835,69**	**1.203.255,12**
Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	8	9.163.835,69	1.203.255,12
Diferencia de cambio	**10**	**(2.335.416,54)**	**1.140.447,02**
Deterioro y resultado enajenac. Instrumentos financieros:		**0,00**	**(300.000,00)**
Deterioro y pérdidas		0,00	(300.000,00)
RESULTADO FINANCIERO		**18.486.339,39**	**10.984.727,23**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**205.193.131,56**	**169.284.230,85**
Impuestos sobre beneficios	11	(34.804.058,54)	(42.336.041,60)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS		**170.389.073,02**	**126.948.189,25**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**170.389.073,02**	**126.948.189,25**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

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

(en euros)

1) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO

	NOTAS	31/12/2025	31/12/2024
Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias		**170.389.073,02**	**126.948.189,25**
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		**170.389.073,02**	**126.948.189,25**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

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

(en euros)

2) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

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

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

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

(en euros)

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

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

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

(en euros)

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

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

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

(en euros)

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

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. Actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

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

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

a) Como actividad principal, el arrendamiento de bienes inmuebles de naturaleza urbana (CNAE 6820),

b) la tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios,

c) la tenencia de participaciones en el capital de entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley,

d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, (CNAE 6420),

e) promoción inmobiliaria (CNAE 4110),

f) compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia (CNAE 0810),

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

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

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

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Corrección de errores

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

d) Otra información

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

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

3. Aplicación de resultados

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

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

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

4. Normas de registro y valoración

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

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
Construcciones	4
Instalaciones técnicas y maquinaria	15
Otras instalaciones	12
Utillaje y mobiliario	10
Otro inmovilizado	25-16

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

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

En el caso de bajas o retiros de elementos de 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.

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

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).

c) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos, se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos (la Sociedad no realiza operaciones de arrendamiento financiero).

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

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

- *Arrendamiento operativo cuando la Sociedad es el arrendador*

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

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

d) Instrumentos financieros

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1. Activos financieros

- *Activos financieros a coste amortizado*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *Activos financieros a coste*

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

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

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

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

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

- *Efectivo y otros medios líquidos equivalentes*

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

- *Intereses y dividendos recibidos de activos financieros*

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

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

- *Baja de activos financieros*

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

2. Pasivos financieros

- *Pasivos financieros a corte amortizado*

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

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

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

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

- *Baja de pasivos financieros*

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

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

3. Instrumentos de patrimonio propio

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

4. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad no opera con instrumentos financieros derivados.

e) Existencias

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

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

En la determinación del coste se incluyen los siguientes conceptos:

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

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.

f) Transacciones en moneda extranjera

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

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

La Sociedad no tiene partidas no monetarias de carácter significativo.

g) Impuestos sobre beneficios

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

1. Impuesto corriente

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

2. Impuesto diferido

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

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

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

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

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

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

h) Gastos e Ingresos por ventas y prestación de servicios

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

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

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

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

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

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

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

i) Provisiones, contingencias e indemnizaciones

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

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

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

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

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

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales del ejercicio no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

j) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

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

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

l) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

5. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias que posee la Sociedad son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

7.1. Arrendamientos operativos: información como arrendador

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

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

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

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

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

8. Instrumentos financieros

8.1. Categorías de activos financieros y pasivos financieros

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

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

Préstamos, derivados y otros presentan el siguiente desglose:

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

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

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

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

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

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

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

2) Activos financieros a corto plazo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) Pasivos financieros a largo plazo

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

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

Derivados y otros a largo plazo se desglosan como sigue:

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

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

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

4) Pasivos financieros a corto plazo recogen:

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

Derivados y otros a corto plazo se desglosan como sigue:

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

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

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

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

8.2. Información sobre el 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.

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

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

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

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

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

8.3. Reclasificaciones de activos financieros

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

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

8.4. Clasificación por vencimientos

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

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

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

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

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 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 01-01-24	6.240.546,87	26.428.547,80
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	2.518.047,60
(-) Reversión del deterioro	0,00	(731.231,06)
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00
Saldo créditos deteriorados al 31-12-24	6.240.546,87	28.215.364,34
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	1.739.721,80
(-) Reversión del deterioro	0,00	(116.777,16)
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00
Saldo créditos deteriorados al 31-12-25	6.240.546,87	29.838.308,98

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

8.6. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Riesgo de mercado

- *Riesgo de tipo de cambio*

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

- *Riesgo de precio*

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

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

- *Riesgo de tipo de interés*

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

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

b) Riesgo de crédito

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

La Sociedad dispone de liquidez suficiente.

8.8. Fondos propios

a) Capital suscrito

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

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

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

b) Reserva legal

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

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

c) Reserva voluntaria

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

d) Reserva por capital amortizado

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

e) Reserva de capitalización

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

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 01-01-24	5.386.603,60	201.042.592,31	860.259,72	34.421.588,83	1.150.000,00	242.861.044,46
Entradas	0,00	27.509.702,26	0,00	2.684.893,26	0,00	30.194.595,52
Traspasos	0,00	1.100.000,00	26.156.878,55	(26.156.878,55)	(1.100.000,00)	0,00
Salidas	0,00	(770.805,90)	0,00	0,00	0,00	(770.805,90)
Saldo al 31-12-24	5.386.603,60	228.881.488,67	27.017.138,27	10.949.603,54	50.000,00	272.284.834,08
Entradas	0,00	6.829.080,75	1.771.189,15	405.241,92	284.898,88	9.290.410,70
Salidas	0,00	(4.133.017,27)	0,00	0,00	0,00	(4.133.017,27)
Saldo al 31-12-25	5.386.603,60	231.577.552,15	28.788.327,42	11.354.845,46	334.898,88	277.442.227,51
DETERIOROS						
Saldo al 01-01-24	0,00	10.931.255,98	0,00	0,00	0,00	10.931.255,98
Dotaciones	0,00	1.202.571,10	0,00	0,00	0,00	1.202.571,10
Reversión / Salida	0,00	(443.280,76)	0,00	0,00	0,00	(443.280,76)
Saldo al 31-12-24	0,00	11.690.546,32	0,00	0,00	0,00	11.690.546,32
Dotaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reversión	0,00	(247.231,40)	0,00	0,00	0,00	(247.231,40)
Saldo al 31-12-25	0,00	11.443.314,92	0,00	0,00	0,00	11.443.314,92
VALOR NETO						
Saldo al 01-01-24	5.386.603,60	190.111.336,33	860.259,72	34.421.588,83	1.150.000,00	231.929.788,48
Saldo al 31-12-24	5.386.603,60	217.190.942,35	27.017.138,27	10.949.603,54	50.000,00	260.594.287,76
Saldo al 31-12-25	5.386.603,60	220.134.237,23	28.788.327,42	11.354.845,46	334.898,88	265.998.912,59

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

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

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

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

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

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

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

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

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

Descripción activo	Valor coste	Deterioro 01/01/2024	Deterioro Dotación / (Reversión) (Salida)	Deterioro 31/12/2024	Valor neto
Yecla (Murcia)	2.879.382,41	2.732.882,41	(741,02)	2.732.141,39	147.241,02
Martos (Jaén)	4.062.381,12	3.327.381,12	(12.047,45)	3.315.333,67	747.047,45
Marbella (Málaga)	1.556.094,29	0,00	1.038.384,76	1.038.384,76	517.709,53
Coín (Málaga)	106.694,60	22.194,60	(2.298,15)	19.896,45	86.798,15
Roquetas de Mar (Almería)	238.149,85	163.068,40	(2.689,73)	160.378,67	77.771,18
Armilla (Granada)	2.327.394,30	1.117.717,89	162.370,77	1.280.088,66	1.047.305,64
San Pedro de Alcántara	28.482.688,47	3.568.011,56	(423.688,84)	3.144.322,72	25.338.365,75
Terrenos y solares	39.652.785,04	10.931.255,98	759.290,34	11.690.546,32	27.962.238,72

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

10. Moneda extranjera

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

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

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

11. Situación fiscal

11.1. Impuesto sobre beneficios

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

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

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

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

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

11.2. Activos y pasivos por impuesto corriente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

11.3. Activos y pasivos por impuesto diferido

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

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

11.4. Otros tributos

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

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

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:

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

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:

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

b) Aprovisionamientos

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

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

c) Cargas sociales

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

d) Otros resultados

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

13. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Hechos posteriores al cierre

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

16. Operaciones con partes vinculadas

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

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

(1) La consideración de estas empresas como Otras empresas del grupo es consecuencia de que D. Tomás Olivo López es su accionista mayoritario.
(2) Indirecta a través de Desarrollos La Coronela, S.L.U., controlada por D.Tomás Olivo
(3) Administradores
(4) Directamente a través de General de Galerías Comerciales

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

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

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

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

Domicilio Social: Calle Goya, nº 15, 7ª planta
28.001 MADRID

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

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

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

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

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

17. Otra información

17.1. Valoración de activos inmobiliarios

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

17.2. Empleados

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

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

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

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

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

17.3. Honorarios de auditoria

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

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

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

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

El día 12 de noviembre de 2015, abrió al público Leroy 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 2025

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

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

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

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

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

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

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

1.1. Indicadores financieros sobre evolución de los resultados

CONCEPTO	31/12/2025	31/12/2024	VARIACIÓN %
Cifra neta de negocio	209.842.033,77	209.011.148,95	0,40%
Resultados de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	198.744.009,71	170.141.226,29	16,81%
Resultados de explotación	186.706.792,17	158.299.503,62	17,95%
Resultados financieros	18.486.339,39	10.984.727,23	68,29%
Beneficio neto de impuestos	170.389.073,02	126.948.189,25	34,22%
Rentabilidad económica (Rdo. de explotación/Activo total)	0,16	0,16	1,15%
Rentabilidad financiera (Resultado/ Patrimonio neto)	0,16	0,14	12,39%

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

1.2. Indicadores financieros sobre la situación de la Sociedad

CONCEPTO	31/12/2025	31/12/2024	VARIACIÓN %
Patrimonio Neto	1.047.870.935,68	877.470.915,16	19,42%
Capital corriente (Activo corriente- Pasivo corriente)	560.028.326,93	450.056.664,88	24,44%
Capital corriente / Activo total	0,49	0,46	6,72%
Capital corriente / Pasivo corriente	22,60	13,11	72,36%
Deuda financiera	35.000.000	35.000.000	0,00%
Ratio de solvencia (Activo total/ Fondos ajenos)	11,40	9,16	24,53%
Ratio de endeudamiento (Fondos ajenos/ Pasivo total)	0,09	0,11	(19,70%)
Ratio de liquidez (Activo corriente/ Pasivo corriente)	23,60	14,11	67,23%

1.3. Información sobre personal

El número medio de trabajadores se sitúa en 149, frente a los 146 del ejercicio 2024. A continuación, mostramos un cuadro con las principales variables que afectan al área de personal:

CONCEPTO	31/12/2025	31/12/2024	VARIACIÓN %
Sueldos y salarios (excluido administradores)	5.015.426,71	4.812.385,72	4,22%
Seguridad Social a cargo de la empresa	1.355.059,50	1.261.842,91	7,39%
Ratio de Seguridad Social	27,02%	26,22%	3,04%

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

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

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

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

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

3. Hechos posteriores

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

4. Otra información

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

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

Madrid, 31 de marzo de 2026