

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de **GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.U.:**

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad **GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.U.**, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2015, 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.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.U.** de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia de control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Fundamento de la opinión con salvedades

La Sociedad no incluye en la Memoria la información requerida sobre los aplazamientos de pago a proveedores establecida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, por no disponer de la misma, sin que hayamos podido determinarla por otros medios. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales relativas al ejercicio anterior incluía una salvedad por el mismo motivo.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los efectos del hecho descrito en el párrafo de "Fundamento de la opinión con salvedades", las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad **GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.U.** al 31 de diciembre de 2015, 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 y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención a que según se muestra en las Notas 8.1.1) y 8.1.2) de la Memoria, la Sociedad tiene concedidos créditos a largo plazo a una empresa del grupo y unas filiales de ésta por un importe conjunto de 96.136.971,04 euros al cierre del ejercicio, más unos intereses devengados no cobrados de 5.953.491,87 euros recogidos en el activo corriente del balance. Estas sociedades están realizando desarrollos urbanísticos a largo plazo, por lo que su recuperabilidad dependerá del éxito final de los activos en desarrollo. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

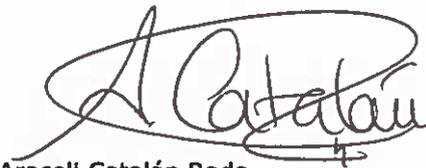
Llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 8.1.2) de las cuentas anuales adjuntas en las que se menciona que la Sociedad tiene un crédito frente al Ayuntamiento de Marbella por importe de 16.675.254,13 euros. Ante la demora en el cobro la Sociedad tiene interpuesta demanda judicial, estando pendiente la resolución, por lo que la realización del activo dependerá de la resolución judicial. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención respecto a que, tal y como se explica en la Nota 13, la Sociedad ha establecido provisiones para riesgos y gastos que cubren los posibles pasivos derivados de litigios judiciales, en base a la mejor estimación disponible a la fecha de preparación de las cuentas anuales. No obstante, la resolución final de los litigios podría originar diferencias significativas respecto de los importes provisionados, tanto a favor como en contra, que podrían tener un efecto significativo sobre la situación financiera y patrimonial mostrada en las cuentas anuales adjuntas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Madrid, 2 de junio de 2016



Araceli Catalán Rada

LAES NEXIA Auditores, S.L.

ROAC Nº S0274





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

**Información financiera correspondiente al
ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2015**

1. Cuentas anuales formadas por:

- Balance de Situación al 31 de diciembre de 2015 y 2014
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2014 y 2014
- Estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2015 y 2014
- Estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2015 y 2014
- Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015

2. Informe de gestión

CONSEJO DE ADMINISTRACION

PRESIDENTE

D. Tomás Olivo López

VOCAL

Dña. María Dolores Oliyo Sánchez

SECRETARIA

Dña. Sonia Raquel Oliyo Sánchez

Formuladas por el Consejo de Administración
con fecha 31 de marzo de 2016

BALANCE DE SITUACIÓN DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(en euros)

	NOTAS	2015	2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	2015	2014
ACTIVO				PATRIMONIO NETO			
ACTIVO NO CORRIENTE		221.780.319,11	265.416.885,17	PATRIMONIO NETO	8	418.629.709,03	340.052.357,09
Inmovilizado material:	5	2.212.536,27	2.030.090,65	Fondos propios:		418.629.709,03	340.052.357,09
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		1.461.404,32	1.729.061,17	Capital:		2.759.847,58	2.759.847,58
Inmovilizado en curso y anticipos		751.131,95	301.029,48	Capital escritural		2.759.847,58	2.759.847,58
Inversiones inmobiliarias:	6	109.138.420,89	110.057.285,67	Reservas:		311.458.651,00	299.905.281,51
Terrenos		49.750.358,18	48.760.366,84	Legal y estatutarias		613.032,35	613.032,35
Construcciones		59.388.062,71	61.296.918,83	Otras reservas		310.845.618,65	299.292.249,16
Inversiones en empresas grupo y asociadas a Lp.	8, 16	96.136.971,04	86.810.770,55	Resultado del ejercicio		104.411.210,45	37.387.228,00
Instrumentos de patrimonio		0,00	192.503,15			114.525.298,76	184.892.736,29
Créditos a empresas	8	96.136.971,04	86.618.267,40	PASIVO NO CORRIENTE	13	107.324.925,17	159.026.060,47
Inversiones financieras a largo plazo:		14.000.934,79	66.156.037,36	Provisiones a largo plazo:		107.324.925,17	159.026.060,47
Instrumentos de patrimonio		85.342,00	0,00	Otras provisiones		12.139.083,48	10.659.514,38
Instrumentos de terceros		1.984.773,42	620.417,26	Deudas a largo plazo:		12.139.083,48	10.659.514,38
Otros activos financieros		11.930.819,37	65.535.620,10	Otros pasivos financieros		0,00	1.261.416,95
Activos por impuesto diferido	11	291.456,12	362.700,94	Deudas con empresas del grupo y asociadas Lp.	8, 17	629.290,11	826.570,83
				Pasivos por impuesto diferido	11	(5.568.000,00)	13.119.173,66
ACTIVO CORRIENTE		342.802.277,55	281.176.908,32	Periodificaciones a largo plazo	8	31.427.588,87	21.648.700,11
Existencias:	9	210.890.804,43	186.127.600,71	PASIVO CORRIENTE	8	360,00	360,00
Edificios adquiridos		10.698.064,98	10.653.406,31	Deudas a corto plazo:		360,00	360,00
Terrenos y solares		88.662.685,49	88.279.899,38	Otros pasivos financieros		31.427.228,87	21.648.340,11
Promociones en curso:		110.572.053,96	78.509.417,31	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	8	11.635.862,53	8.947.506,04
De ciclo largo		3.500.000,00	77.050.090,52	Proveedores:		13.639.348,08	10.878.720,00
De ciclo corto		107.072.053,96	1.459.326,79	Proveedores a corto plazo		238.845,05	216.461,74
Anticipos a proveedores		948.000,00	8.684.875,71	Proveedores empresas del grupo y asociadas	8, 17	0,00	152.116,05
Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar:		25.320.877,39	22.226.025,39	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	11	2.494.723,94	1.402.236,28
Clientes por ventas y prestaciones de servicios:	8	18.958.933,52	20.592.484,69	Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	3.418.449,27	51.300,00
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c.p.	8	367.861,82	452.943,29	Anticipos de clientes	8		
Deudores varios	8	106.251,89	97.251,89				
Personal	11	5.092.440,61	0,00				
Activos por impuesto corriente	11	795.389,55	1.083.345,52				
Otros créditos con las administraciones públicas	11	9.259.471,92	15.297.550,84				
Inversiones en empresas grupo y asociadas a c.p.:	8, 17	5.974.283,07	5.364.266,51				
Créditos a empresas		3.285.188,85	9.933.287,33				
Otros activos financieros		77.456.859,60	29.876.444,73				
Instrumentos de patrimonio	8	16.210.169,55	22.481.634,52				
Créditos a empresas		653.463,60	1.944.562,17				
Valores representativos de deuda		200.000,00	200.000,00				
Otros activos financieros		60.393.226,45	5.250.248,04				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		19.884.264,21	27.649.283,65				
Tesorería		19.884.264,21	27.649.283,65				
TOTAL ACTIVO		564.582.596,66	546.593.793,49	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		564.582.596,66	546.593.793,49



(en euros)

INGRESOS / (GASTOS)	NOTAS	2015	2014
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	12	72.317.798,34	71.982.157,07
Ventas		135.653,28	81.644,18
Ingresos por arrendamientos		59.839.205,39	59.888.548,96
Prestaciones de servicios		12.342.939,67	12.011.963,93
Variación existencias de promociones en curso	9	(7.130.840,62)	0,00
Aprovisionamientos:		(8.130.443,79)	(10.371.227,89)
Consumo de terrenos y solares	9	(133.419,18)	0,00
Obras y servicios realizadas por terceros	12, 9	(11.408,00)	(11.011.563,41)
Deterioro de edificios, terrenos y solares	10	(7.985.616,61)	640.335,52
Otros ingresos de explotación:		4.000,00	1.134.647,24
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		4.000,00	1.134.647,24
Gastos de personal:	12	(4.127.005,42)	(3.682.516,54)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.277.298,96)	(2.816.557,36)
Cargas sociales		(849.706,46)	(865.959,18)
Otros gastos de explotación:		(18.065.111,37)	(16.481.874,69)
Servicios exteriores		(13.982.549,36)	(14.290.394,70)
Tributos		(1.958.620,20)	(1.962.167,65)
Pérdidas, deterioro y variación provis. operac. comerc.		(1.625.779,81)	(229.312,34)
Otros gastos de gestión corriente		(498.162,00)	0,00
Amortización del ejercicio	5, 6	(2.632.881,17)	(2.630.080,50)
Excesos de provisiones	13	66.139.121,70	436.278,79
Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado:		(197.893,62)	15.973,31
Deterioros y pérdidas		(197.893,62)	0,00
Resultados por enajenaciones y otras		0,00	15.973,31
Otros resultados	12	(249.176,37)	696.109,33
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		97.927.567,68	41.099.466,12
Ingresos financieros:		3.029.593,15	3.211.982,60
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		874.472,61	62.070,00
En terceros		874.472,61	62.070,00
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		2.155.120,54	3.149.912,60
De empresas del grupo y asociadas	16	562.744,99	813.712,90
De terceros		1.592.375,55	2.336.199,70
Gastos financieros:		(538.011,11)	(3.568.260,62)
Por deudas con terceros		(538.011,11)	(3.568.260,62)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros:		(6.274.994,17)	1.728.234,32
Cartera de negociación y otros	8	(6.274.994,17)	1.728.234,32
Diferencias de cambio		10.206.120,46	10.569.932,22
Deterioro y resultado enajenac. instrumentos financieros:		(979,61)	(3.174,91)
Deterioros y pérdidas		(1.000,00)	(3.200,00)
Resultados por enajenaciones y otras		20,39	25,09
RESULTADO FINANCIERO		6.421.728,72	11.938.713,61
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		104.349.296,40	53.038.179,73
Impuestos sobre beneficios	11	61.914,05	(15.650.951,73)
RESULTADO EJERCICIO PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS		104.411.210,45	37.387.228,00
RESULTADO DEL EJERCICIO		104.411.210,45	37.387.228,00

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(en euros)

1) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO

	<u>NOTAS</u>	<u>2 0 1 5</u>	<u>2 0 1 4</u>
Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias		104.411.210,45	37.387.228,00
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		0,00	0,00
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		<u>104.411.210,45</u>	<u>37.387.228,00</u>

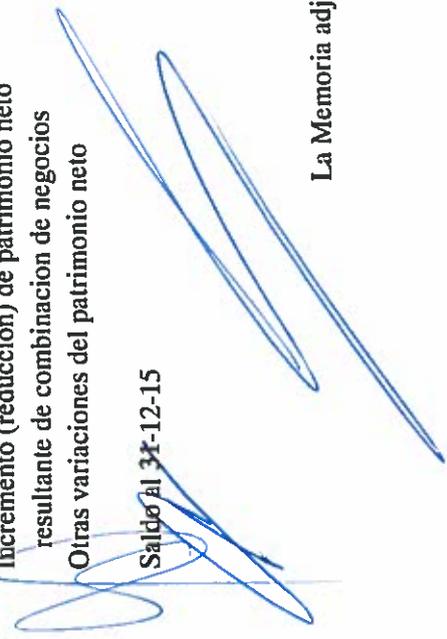
La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(en euros)

2) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Reservas	Resultado ejercicio	Total
Saldo al 31-12-13	2.759.847,58	261.530.682,71	38.374.598,80	302.665.129,09
Saldo ajustado al 01-01-14	2.759.847,58	261.530.682,71	38.374.598,80	302.665.129,09
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	37.387.228,00	37.387.228,00
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	38.374.598,80	(38.374.598,80)	0,00
Saldo al 31-12-14	2.759.847,58	299.905.281,51	37.387.228,00	340.052.357,09
Saldo ajustado al 01-01-15	2.759.847,58	299.905.281,51	37.387.228,00	340.052.357,09
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	104.411.210,45	104.411.210,45
Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de combinación de negocios	0,00	(20.600.093,03)	0,00	(20.600.093,03)
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	32.153.462,52	(37.387.228,00)	(5.233.765,48)
Saldo al 31-12-15	2.759.847,58	311.458.651,00	104.411.210,45	418.629.709,03



La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.



General de
Galerías Comerciales S.A.U.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(en euros)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		104.349.296,40	53.038.179,73
Ajustes del resultado:			
Amortización del inmovilizado		2.632.881,17	2.630.080,50
Correcciones valorativas por deterioro		16.941.130,66	(403.823,18)
Variación de provisiones		(66.017.059,20)	14.112.335,22
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		0,00	(15.973,31)
Rtdos por bajas y enaj de instrumentos financieros		(20,39)	0,00
Ingresos financieros		(3.029.593,15)	(3.211.982,60)
Gastos financieros		538.011,11	25.649,22
Diferencias de cambio		(9.930.608,27)	(10.612.346,78)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		6.274.994,17	(1.728.234,32)
Otros ingresos y gastos		498.162,00	(1.078.298,99)
Total ajustes del resultado		(52.092.101,90)	(282.594,24)
Cambios en el capital corriente:			
Existencias		(36.252.253,86)	(33.172.441,54)
Deudores y otras cuentas para cobrar		1.824.985,48	1.349.234,79
Otros activos corrientes		1.382.794,84	(10.865,47)
Acreedores y otras cuentas para pagar		4.077.894,26	(4.249.904,54)
Otros pasivos corrientes		752.538,40	(130.191,30)
Otros pasivos no corrientes		(11.384.920,73)	0,00
Total cambios en el capital corriente		(39.598.961,61)	(36.214.168,06)
Otros flujos de efectivo actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(225.808,51)	(25.649,22)
Cobros de dividendos		874.472,61	62.070,00
Cobros de intereses		1.637.452,63	3.427.580,08
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(5.131.751,32)	(19.666.352,22)
Total otros flujos de efectivo actividades de explotación		(2.845.634,59)	(16.202.351,36)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN		9.812.598,30	339.066,07

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.



General de
Galerías Comerciales S.A.U.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN	NOTAS	2015	2014
Pagos por inversiones:			
Empresas del grupo y asociadas		(179.554,38)	(1.663.128,07)
Inmovilizado material		(406.645,04)	(966.780,75)
Inversiones inmobiliarias		(961,32)	(11.081.831,16)
Otros activos financieros		(7.674.908,87)	(55.747.862,94)
Total pagos por inversiones		<u>(8.262.069,61)</u>	<u>(69.459.602,92)</u>
Cobros por desinversiones:			
Empresas del grupo y asociadas		209.300,34	0,00
Inmovilizado material		0,00	20.330,57
Otros activos financieros		6.047.582,43	79.480.336,39
Total cobros por desinversiones		<u>6.256.882,77</u>	<u>79.500.666,96</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN		<u>(2.005.186,84)</u>	<u>10.041.064,04</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN	NOTAS	2015	2014
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión:			
Otras deudas		1.479.569,10	1.024.621,58
Devolución y amortización de:			
Otras deudas		(17.052.000,00)	0,00
Total cobros y pagos por instrumentos pasivo financiero		<u>(15.572.430,90)</u>	<u>1.024.621,58</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN		<u>(15.572.430,90)</u>	<u>1.024.621,58</u>
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA EFECTIVO O EQUIVALENTES		<u>(7.765.019,44)</u>	<u>11.404.751,69</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		27.649.283,65	16.244.531,96
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		19.884.264,21	27.649.283,65

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.



General de
Galerías Comerciales S.A.U.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

1. Actividad de la Sociedad

GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES, S.A.U. (en adelante “la Sociedad”) se constituyó el 12 de abril de 1995 como Sociedad Anónima, con duración indefinida, deviniendo en sociedad unipersonal tras la fusión en diciembre de 2015 de sus accionistas Europea de Complejos Comerciales, S.A.U. y Proube Gestión Comercial, S.L.U., explicada a continuación. 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 domicilio social se encuentra en Madrid, calle Ortega y Gasset, número 22-24.

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

Posteriormente se produce la fusión por absorción entre GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.U. y EUROPEA DE COMPLEJOS COMERCIALES, S.A.U. (tras su fusión con PROURBE GESTIÓN COMERCIAL, S.L.U.) mediante la absorción de la segunda por la primera, en cuya virtud, GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES, S.A.U. ha adquirido en bloque a título de sucesión universal, todos los elementos patrimoniales integrados en el activo y en el pasivo de EUROPEA DE COMPLEJOS COMERCIALES, S.A.U., quedando la sociedad absorbente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedan de la absorbida. Dicha fusión fue acordada por el socio único con fecha 29 de diciembre de 2015 y presentada en el Registro Mercantil con fecha 18 de marzo de 2016 (Nota 15).

Simultáneamente, el socio único aprueba 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 socio único con fecha 29 de diciembre de 2015 y presentada en el Registro Mercantil con fecha 18 de marzo de 2016.

Las operaciones de fusión y escisión anteriormente descritas se han acogido al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido en el Título VII, Capítulo VII, de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, de 27 de noviembre. Toda la información requerida por el art.86 “Obligaciones contables” de la mencionada Ley está recogida en la Nota 15.

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



General de
Galerías Comerciales S.A.U.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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

- a) la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento (CNAE 6820). La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) la tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social principal que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c) la tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre reguladora de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, o la norma que lo sustituya así como los demás requisitos establecidos en el artículo 2 de la referida Ley.
- d) la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e) promoción Inmobiliaria (CNAE 4110°)
- f) construcción de edificios tanto de carácter residencial (CNAE 41211°) como no residencial (CNAE 4122°).

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

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

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



2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

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

- el Código de Comercio, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación mercantil;
- la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por las que se regulan las SOCIMI;
- el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 y, 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 los Administradores 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 de ejercicio 2014 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2015.

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 (Nota 4),



General de
Galerías Comerciales S.A.U.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

- la valoración de los activos para determinar la existencia de pérdidas o su deterioro (Nota 4),
- los métodos empleados para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros (Nota 4),
- el cálculo de provisiones (Nota 4),
- los resultados fiscales de la Sociedad que se obtendrán en ejercicios futuros y que han servido de base para el registro de distintos saldos relacionados con el impuesto sobre sociedades en las presentes cuentas anuales,
- la determinación del criterio de reconocimiento de los ingresos, en función del análisis de cada contrato de construcción, entre venta de bienes y prestación de servicios,
- así como el cumplimiento de los requisitos que regulan las SOCIMI, principalmente relativos a objeto social, obligaciones de inversión (Nota 4), obligaciones de negociación en mercado regulado y capital mínimo, obligaciones de distribución de resultado y obligaciones de información en la memoria.

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

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

Al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad no cumple todos los requisitos establecidos por la citada Ley; no obstante, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la mencionada Ley, la Sociedad dispone de un periodo de dos años a contar desde la fecha de la opción por aplicación del régimen especial (esto es, 1 de enero de 2015) para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

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 las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio en que se pusieran de manifiesto.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

c) Comparación de la información

Algunos saldos del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y del Estado de Flujos de Efectivo han variado substancialmente entre el ejercicio anterior y el actual debido a la fusión producida (Nota 1), por lo que en ocasiones ambas magnitudes no presentan una comparación homogénea.

d) Otra información

Las cuentas anuales se 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.

Al 31 de diciembre de 2015 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 propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2015 que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Base de reparto:		
Saldo cuenta pérdidas y ganancias	<u>104.411.210,45</u>	<u>37.387.228,00</u>
Distribución:		
Reservas voluntarias	20.882.242,09	37.387.228,00
Dividendos	<u>83.528.968,36</u>	<u>0,00</u>
	<u>104.411.210,45</u>	<u>37.387.228,00</u>

La distribución de resultados propuesta para el ejercicio 2014 fue aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2015.

No se han repartido dividendos a cuenta en los ejercicios 2015 y 2014.

La distribución de beneficios propuesta para el ejercicio 2015 cumple con las obligaciones establecidas en la Ley SOCIMI (descritas Nota 8.7.e), no habiendo otras limitaciones a la distribución de dividendos.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

4. Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

Propiedad industrial refleja los importes satisfechos para la adquisición de la propiedad o del derecho al uso de las diferentes manifestaciones de la misma, o por los gastos incurridos con motivo del registro de las desarrolladas por la Sociedad, y se amortiza linealmente en 5 años, a cierre de ambos ejercicios el importe asciende a 6.824,24 euros estando totalmente amortizado.

b) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran 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.

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

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

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

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

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

c) 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 ilimitada, los costes de rehabilitación, cuando existen, son amortizados en función del período en que se obtengan beneficios económicos por haber incurrido en ellos.

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

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

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

La vida útil estimada para cada elemento es la siguiente:

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

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



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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 del ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards IVS), formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

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

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

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

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

d) Arrendamientos

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos; en caso contrario, se clasifican como arrendamientos financieros (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 ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

- *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.

e) Instrumentos financieros

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

1. Activos financieros

- *Préstamos y partidas a cobrar*

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

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

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que es normalmente el precio de la transacción, equivalente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio se valoran a su valor nominal, siempre que el efecto de la no actualización de los flujos de efectivo no sea significativo.

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



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Al cierre del ejercicio se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan. El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en los libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- *Activos financieros mantenidos para negociar*

Se incluyen aquellos que se originen o adquieran con el propósito de venderse en el corto plazo, formen parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente de la que existan evidencias de actuaciones recientes para obtener ganancias en el corto plazo, o sean un instrumento financiero derivado, siempre que no sea un contrato de garantía financiera ni haya sido designado como instrumento de cobertura.

Se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Los costes de transacción directamente atribuibles a la adquisición se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

- *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento*

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

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

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

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

Se valoran inicialmente al coste, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

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

- *Activos financieros disponibles para la venta*

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

Se valoran por su valor razonable (precio de transacción), del que forma parte el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero cause baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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

En todo caso, se presumirá que el instrumento se ha deteriorado ante una caída de un año y medio y de un cuarenta por ciento en su cotización, sin que se haya producido la recuperación de su valor, sin perjuicio de que pudiera ser necesario reconocer una pérdida por deterioro antes de que haya transcurrido dicho plazo o descendido la cotización en el mencionado porcentaje.

- *Efectivo y otros medios líquidos equivalentes*

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

- *Intereses y dividendos recibidos de activos financieros*

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



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

- *Baja de activos financieros*

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

2. Pasivos financieros

- *Débitos y partidas a pagar*

En esta categoría se clasifican los débitos por operaciones comerciales, que son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad, y los débitos por operaciones no comerciales, que son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

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

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

En el caso de las Fianzas recibidas del arrendatario, siguiendo la normativa éstas se depositan en el organismo autonómico correspondientes. 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 las presentes cuentas anuales, por lo que se presentan sin actualizar.

- *Baja de pasivos financieros*

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



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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

3. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad no opera con instrumentos financieros derivados.

f) Distribución de resultados

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

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

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

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

g) 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.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

En la determinación del coste se incluyen los siguientes conceptos:

- o Coste de los solares, por su precio de adquisición y gastos relacionados.
- o Gastos del proyecto, dirección y honorarios profesionales.
- o Facturas y certificaciones de los subcontratistas.
- o Materiales de construcción.
- o Gastos del personal de obra.
- o 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 gastos.
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.
- o Tributos relacionados con la obra.
- o 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 ejercicio, 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 del ejercicio (Nota 4.c).

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.

h) Transacciones en moneda extranjera

Toda transacción en moneda extranjera se convierte a moneda funcional, mediante la aplicación al importe en moneda extranjera del tipo de cambio de contado en la fecha de la transacción, que es aquella en la que se cumplen los requisitos para su reconocimiento.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Las partidas monetarias, al cierre del ejercicio, se valoran aplicando el tipo de cambio de cierre, entendido como el tipo de cambio medio de contado, existente en esa fecha. Las diferencias de cambio, tanto positivas como negativas, que se originan en este proceso, así como las que se producen al liquidar dichos elementos patrimoniales, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Las partidas no monetarias valoradas a coste histórico se determinan por el tipo de cambio a la fecha de la transacción. La valoración así obtenida no puede exceder, en cada cierre posterior, el importe recuperable en la fecha a la que se refieren las cuentas anuales, aplicando el tipo de cambio de cierre. A efectos de determinar el deterioro sobre las inversiones en el patrimonio de otras empresas realizadas en moneda extranjera, el valor de la inversión se comparará con el patrimonio neto de una empresa participada, corregido, en su caso, por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración, aplicando el tipo de cambio de cierre al patrimonio neto y a las plusvalías tácitas existentes a esa fecha.

Las partidas no monetarias valoradas a valor razonable se valoran aplicando el tipo de cambio de la fecha de determinación del valor razonable.

i) Impuestos sobre beneficios

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

1. Impuesto corriente

- Régimen general

El impuesto sobre beneficios se calcula sobre el resultado contable modificado por las diferencias permanentes y/o temporales entre éste y el resultado fiscal (base imponible). Las bonificaciones y deducciones permitidas en la cuota se consideran como una minoración en el importe del impuesto corriente devengado en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valoran y registran por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación a la fecha de cierre del ejercicio.

- Régimen SOCIMI

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



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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

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

En caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el art.26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (art.25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el RDL 4/2004 de 5 de marzo, vigente hasta 31 de diciembre de 2014), así como tampoco resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV del Título VI de dicha Ley.

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

2. Impuesto diferido

- Régimen general

Surge de la imputación de ingresos y gastos en ejercicios diferentes, a efectos contables y fiscales, como consecuencia de las diferencias entre la normativa contable vigente y la fiscal.

El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido.

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

- Régimen SOCIMI

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se ha efectuado durante el ejercicio 2015 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no haya cumplido con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años a contar desde la fecha de la opción por aplicación del régimen (esto es, 1 de enero de 2015) para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

j) Ingresos por ventas y prestación de servicios

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

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

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

En el caso de ventas de unidades inmobiliarias cuando la Sociedad actúa como promotor, la venta se registra en el momento en que se transfieren al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del inmueble, lo que ocurre, en la generalidad de los casos, en el momento de la entrega de llaves que coincide con la escrituración del inmueble a nombre del cliente.

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



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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

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

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

k) Provisiones y contingencias

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.

Siguiendo el principio contable de prudencia, 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 ejercicio.

Las provisiones se valoran en la fecha de cierre del ejercicio, 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).

l) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

En el balance de situación adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación o, cuando éste no sea claramente identificable o no estén vinculados con la explotación, en un periodo inferior a un año. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

m) 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 ejercicio 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" en el Debe 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 ejercicio 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.

n) 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.

o) Combinaciones de negocios

La Sociedad ha absorbido mediante una operación de fusión a la sociedad Europea de Complejos Comerciales, S.A.U., así como ha escindido a favor de la sociedad beneficiaria de nueva creación Magnis Emere, S.L.U. la participación en el capital social de la mercantil General de Galerías Comerciales América, S.R.L., según se explica en la Nota 1.

Al tratarse de una fusión por la que la Sociedad absorbe a otra empresa del grupo y por aplicación de la Norma de Registro y Valoración nº 21 del Plan General Contable (la sociedad absorbida poseía el 100% de las acciones de la sociedad absorbente), los elementos constitutivos del negocio adquirido se han valorado por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, utilizando los criterios aplicables a las cuentas anuales consolidadas. De esta forma, la diferencia surgida entre el valor de la inversión y el patrimonio neto se registra en una partida de reservas, con signo positivo o negativo, según el caso.

En el caso de la escisión es aplicable la misma normativa.

En las operaciones de fusión y escisión entre empresas del grupo, la fecha de efectos contables es la del inicio del ejercicio en que se aprueba la fusión, en este caso 1 de enero de 2015 al haberse aprobado el proyecto de fusión y el acta de decisión de socio único dentro del ejercicio 2015, y la inscripción en el Registro Mercantil antes de la formulación de las presentes cuentas anuales.



General de
Galerías Comerciales S.A.U.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

5. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2015 y 2014 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones ha sido el siguiente:

<u>COSTE BRUTO</u>	<u>Instalaciones técnicas y otro inmov. material</u>	<u>Inmovilizado en curso</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01-01-14	6.269.779,49	40.000,00	6.309.779,49
Entradas	705.751,27	261.029,48	966.780,75
Salidas, bajas o reduc.	<u>(124.749,54)</u>	<u>0,00</u>	<u>(124.749,54)</u>
Saldo al 31-12-14	6.850.781,22	301.029,48	7.151.810,70
Entradas fusión	290.669,59	0,00	290.669,59
Entradas	106.792,57	299.852,47	406.645,04
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Traspaso de Existencias	<u>0,00</u>	<u>150.250,00</u>	<u>150.250,00</u>
Saldo al 31-12-15	<u>7.248.243,38</u>	<u>751.131,95</u>	<u>7.999.375,33</u>
<u>AMORTIZACIONES</u>			
Saldo al 01-01-14	4.874.806,09	0,00	4.874.806,09
Dotaciones	367.306,24	0,00	367.306,24
Salidas, bajas o reduc.	<u>(120.392,28)</u>	<u>0,00</u>	<u>(120.392,28)</u>
Saldo al 31-12-14	5.121.720,05	0,00	5.121.720,05
Entradas fusión	290.669,59	0,00	290.669,59
Dotaciones	374.449,42	0,00	374.449,42
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-15	<u>5.786.839,06</u>	<u>0,00</u>	<u>5.786.839,06</u>
<u>VALOR NETO</u>			
Saldo al 01-01-14	<u>1.394.973,40</u>	<u>40.000,00</u>	<u>1.434.973,40</u>
Saldo al 31-12-14	<u>1.729.061,17</u>	<u>301.029,48</u>	<u>2.030.090,65</u>
Saldo al 31-12-15	<u>1.461.404,32</u>	<u>751.131,95</u>	<u>2.212.536,27</u>



General de
Galerías Comerciales S.A.U.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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

Inmovilizado en curso recoge las obras de acondicionamiento de locales que se están realizando en el Centro Comercial La Cañada (situado en Marbella), cuyo coste se traspasará como mayor valor del Centro Comercial recogido en Inversiones inmobiliarias (Nota 6), una vez se finalicen.

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

El importe del inmovilizado material totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2015 asciende a 4.365.757,89 euros (3.892.398,63 euros en 2014).

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

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias que posee la Sociedad son las siguientes:



General de
Galerías Comerciales S.A.U.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

<u>COSTE BRUTO</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01-01-14	37.680.995,29	76.877.460,78	114.558.456,07
Entradas	11.079.371,55	2.459,61	11.081.831,16
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-14	48.760.366,84	76.879.920,39	125.640.287,23
Entradas por fusión	0,00	683.543,75	683.543,75
Entradas	961,32	0,00	961,32
Traspaso de Existencias	989.030,02	0,00	989.030,02
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-15	<u>49.750.358,18</u>	<u>77.563.464,14</u>	<u>127.313.822,32</u>
<u>AMORTIZACIONES</u>			
Saldo al 01-01-14	0,00	13.320.227,30	13.320.227,30
Dotaciones	0,00	2.262.774,26	2.262.774,26
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-14	0,00	15.583.001,56	15.583.001,56
Entradas por fusión	0,00	136.074,50	136.074,50
Dotaciones	0,00	2.258.431,75	2.258.431,75
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-15	<u>0,00</u>	<u>17.977.507,81</u>	<u>17.977.507,81</u>
<u>DETERIORO</u>			
Saldo al 01-01-14	0,00	0,00	0,00
Dotaciones	0,00	0,00	0,00
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-14	0,00	0,00	0,00
Dotaciones	0,00	197.893,62	197.893,62
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 31-12-15	<u>0,00</u>	<u>197.893,62</u>	<u>197.893,62</u>
<u>VALOR NETO</u>			
Saldo al 01-01-14	<u>37.680.995,29</u>	<u>63.557.233,48</u>	<u>101.238.228,77</u>
Saldo al 31-12-14	<u>48.760.366,84</u>	<u>61.296.918,83</u>	<u>110.057.285,67</u>
Saldo al 31-12-15	<u>49.750.358,18</u>	<u>59.388.062,71</u>	<u>109.138.420,89</u>

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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

Las inversiones inmobiliarias comprenden principalmente el valor de suelo y de edificación de cinco centros comerciales ubicados en Almería, Roquetas de Mar (Almería), Marbella (Málaga), Mataró (Barcelona) y Sanlúcar de Barrameda (Cádiz). Estos centros son explotados por la Sociedad en régimen de arrendamiento y corresponden a edificación no residencial. El valor del suelo asociado a los centros comerciales asciende a 38.670.986,63 euros en 2015 y 37.680.995,29 euros en 2014; el aumento en el ejercicio 2015 corresponde principalmente un traspaso desde Existencias (Nota 9) del centro comercial de Almería.

La totalidad de las entradas en terrenos en el ejercicio 2014 se debían a la adquisición de fincas rústicas en Murcia, las cuales se explotan en régimen de alquiler.

El centro comercial de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) se amortiza considerando los grupos de elementos que forman el centro comercial y que tienen una vida útil diferente, tal y como se explica en la Nota 4.c).

Los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los centros comerciales durante el ejercicio 2015 ascienden a 59.694 miles de euros (59.744 miles de euros en 2014). Adicionalmente, por una finca rústica situada en Murcia se ha obtenido una renta de 135 mil euros en cada ejercicio.

No existen préstamos hipotecarios sobre activos registrados dentro de inversiones inmobiliarias. Como se describe en la Nota 13, en ejercicios anteriores se hizo una provisión por riesgos y gastos consecuencia de un litigio sobre un inmueble.

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

En la Nota 19 se describen en mayor detalle los inmuebles destinados al arrendamiento de acuerdo con el régimen de SOCIMI.

7. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

7.1. Arrendamientos operativos: información como arrendador

Los contratos de arrendamiento operativos concedidos por la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 y 2014 representan unos derechos de cobro mínimo por cuotas no cancelables cuyos importes y periodos de compromiso son como se describe a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables, de los cuales:		
- Hasta un año	56.569.364,83	55.905.124,56
- Entre uno y cinco años	<u>226.277.459,32</u>	<u>223.620.498,24</u>
	<u>282.846.824,15</u>	<u>279.525.622,80</u>



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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

El importe de las cuotas contingentes cobradas durante el ejercicio asciende 713.157,07 euros (604.986,08 euros en 2014).

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 12.139.083,48 euros (10.659.514,38 euros en 2014), 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 a 31 de diciembre de 2015 de 11.786.731,61 euros (10.418.571,85 euros en 2014), el cual se encuentra recogido dentro de “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:

	Instrumentos de patrimonio		Préstamos, derivados y otros		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Activos disponibles para la venta:						
- Valorados a coste	85.342,00	0,00	0,00	0,00	85.342,00	0,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	110.052.563,83	152.774.304,76	110.052.563,83	152.774.304,76
	<u>85.342,00</u>	<u>0,00</u>	<u>110.052.563,83</u>	<u>152.774.304,76</u>	<u>110.137.905,83</u>	<u>152.774.304,76</u>

Instrumentos de patrimonio recogen la participación en una sociedad, procedente de la fusión descrita en la Nota 1, la cual se valora a coste.



General de
Galerías Comerciales S.A.U.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Préstamos, derivados y otros presentan el siguiente desglose:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Créditos a empresas del grupo	96.136.971,04	86.618.267,40
Créditos a terceros	1.984.773,42	620.417,26
Otros activos financieros	11.930.819,37	10.535.620,10
Imposiciones a largo plazo	<u>0,00</u>	<u>55.000.000,00</u>
	<u>110.052.563,83</u>	<u>152.774.304,76</u>

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

- A la mercantil General de Galerías Comerciales América, S.R.L. le había otorgado créditos (tanto en USD como en euros) de los que está pendiente de devolución a cierre de ambos ejercicios 2.930.216,47 euros y 87.243,06 USD (49.466,08 USD en 2014), que a tipo de cambio de cierre son 80.135,08 euros en 2015 y 40.743 euros en 2014; además, tal y como se explica en la Nota 8.1.2, están pendiente de desembolso los intereses generados acumulados, siendo el tipo de interés en ambos ejercicios del 4%.
- A la sociedad GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. (filial de General de Galerías Comerciales América, S.R.L.) le ha concedido un crédito por 91.501.789,63 USD (91.569.079,84 USD en el ejercicio 2014) equivalente a 84.046.835,34 euros a tipo de cambio de cierre (75.421.365,49 euros a tipo de cambio de cierre en 2014), y adicionalmente 180.580,35 euros en ambos ejercicios. Estos créditos no tienen concertado un plazo específico de devolución al ir vinculados a distintos hitos, momento en el que se generará un interés del 12,5% sobre el principal y un 4% hasta el momento del cobro, tal y como se explica en la Nota 8.1.2.

Adicionalmente, en el ejercicio 2012 se le otorgó un nuevo préstamo a la sociedad GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. por 9.000.000 USD, equivalente a cierre del ejercicio 2015 a 8.266.740,15 euros (7.412.898,44 euros en 2014), con vencimiento en 2018. Este préstamo ha generado en el ejercicio 2015 y 2014 un interés del 4% (Nota 8.1.2).

Además, tiene concedido en ambos ejercicios un préstamo de 632.463,65 euros a la entidad vinculada Guavaberry Golf Club, S.A.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Finalmente, recogía 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) por un total de 5.981.615,20 euros y vencimiento en 2016, que se encontraba deteriorado en su totalidad, tal y como se indica en la Nota 8.4, ya que por la situación patrimonial de dicha sociedad, existían claros indicios de que no iba a ser posible la recuperación del importe concedido; el importe deteriorado en el ejercicio 2014 ascendió a 3.200 euros. En el ejercicio 2005 la Sociedad ha enajenado la participación en esta sociedad a un tercero (Nota 8.5), por lo que se ha reclasificado el préstamo otorgado a Créditos a terceros. El importe a cierre del ejercicio 2015 asciende a 5.982.615,20 euros, el cual se encuentra íntegramente deteriorado por las causas anteriormente explicadas (el deterioro del año 2015 ha sido de 1.000 euros).

Créditos a terceros recogen, adicionalmente, diversos préstamos concedidos en ejercicios anteriores, formalizados mediante contratos (uno de ellos de carácter participativo por un importe de 300.000 euros en ambos ejercicios y vencimiento en 2017), tanto a personas físicas como jurídicas. En 2015 se han reclasificado a corto plazo (Nota 8.1.2) 150.000 euros de créditos que serán devueltos en 2016. Finalmente, en ambos ejercicios estos préstamos no han generado intereses.

Finalmente se ha reclasificado desde el corto plazo (Nota 8.1.2) el préstamo otorgado en ejercicios anteriores a una persona física por un principal de 1.000.000 euros, vencimiento en 2018, tras modificación contractual firmada en 2015, manteniendo un tipo de interés del 6%, igualmente pagadero al vencimiento; los intereses devengados no cobrados en el ejercicio 2015 ascienden a 514.356,16 euros (454.356,16 euros en 2014, reconocidos en el corto plazo).

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 9.849.974,91 euros (8.615.566 euros en 2014) y en la Generalitat de Catalunya, cuyo importe a cierre es de 1.936.756,70 euros (1.803.005,85 euros en 2014). 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 pérdidas y ganancias y es escasamente significativo cuantitativamente.

En el ejercicio 2014 se recogía una imposición en una entidad bancaria por importe de 55 millones de euros y vencimiento en 2016, habiendo sido reclasificada al corto plazo (Nota 8.1.2). Los intereses devengados no cobrados de la imposición se encontraban recogidos a corto plazo.

**MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

2) Activos financieros a corto plazo salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos deuda		Préstamos, derivados y otros		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Activos a valor razonable con cambios en pérd. y gananc.:								
- Mantenidos para negociar	16.210.169,55	22.481.634,52	0,00	0,00	0,00	0,00	16.210.169,55	22.481.634,52
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	200.000,00	200.000,00	89.739.209,20	43.634.943,92	89.939.209,20	43.834.943,92
	<u>16.210.169,55</u>	<u>22.481.634,52</u>	<u>200.000,00</u>	<u>200.000,00</u>	<u>89.739.209,20</u>	<u>43.634.943,92</u>	<u>106.149.378,75</u>	<u>66.316.578,44</u>

Instrumentos de patrimonio mantenidos para negociar recogen acciones de sociedades que cotizan en bolsa. El importe de la variación del valor razonable del activo a cierre del ejercicio ha supuesto una disminución de 6.274.994,17 euros (aumento de 1.728.234,32 euros en 2014).

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes por ventas y prestación de servicios	18.958.933,52	20.592.484,69
Deudores varios	367.861,82	452.943,29
Personal	106.251,89	97.251,89
Créditos a empresas del grupo	5.974.283,07	5.364.166,51
Otros activos financieros empresas del grupo	3.285.188,85	9.933.287,33
Créditos a otras partes vinculadas	150.000,00	0,00
Créditos a terceros	503.463,60	1.944.562,17
Imposiciones a corto plazo	55.158.219,18	3.128.850,97
Otros activos financieros	<u>5.235.007,27</u>	<u>2.121.397,07</u>
	<u>89.739.209,20</u>	<u>43.634.943,92</u>

Dentro de Clientes por ventas y prestaciones de servicios se incluyen, en ambos ejercicios, saldos por una obra ejecutada y recepcionada en ejercicios anteriores con el Ayuntamiento de Marbella por importe de 16.675.254,13 euros. Ante la demora en el cobro de este saldo, la Sociedad lo reclama y con fecha 31 de octubre de 2013 interpone recurso de reposición contra la desestimación de pago de las facturas; en respuesta a dicho recurso, el 14 de noviembre de 2013 el Ayuntamiento dicta Decreto por el que desestima la solicitud de pago realizada por la Sociedad de la obra realizada; la Sociedad respondió en enero de 2014 acudiendo al juzgado contencioso-administrativo para lograr el cobro de la obra ejecutada y recepcionada, siguiendo pendiente a la fecha. La Sociedad está realizando todas las actuaciones necesarias para cobrar el crédito y los administradores no tienen ninguna duda sobre la cobrabilidad de este activo.

Tal y como se ha explicado en la Nota 8.1.1., la Sociedad concedió un préstamo participativo a General de Galerías Comerciales América, S.R.L., tanto en USD como en euros. En el ejercicio 2011 se devolvió el total del principal en USD y parte del principal en euros, quedando un importe pendiente que se recoge en largo plazo. Esta entidad ejecutó el hito en el ejercicio 2009, por lo que tal y como se ha indicado en la Nota 8.1.1., ha generado intereses hasta el momento del cobro principal; los intereses devengados a cierre de ambos ejercicios desde el cumplimiento del hito ascienden a un importe de 3.307.848,98 USD que son 3.038.347,56 euros a tipo de cambio de cierre de ejercicio (2.724.527,63 euros a tipo de cambio de cierre de 2014) y 1.897.297,95 euros (1.780.089,27 euros en 2014).

Además, tal y como se menciona en la Nota 8.1.1, la Sociedad en el ejercicio 2012 concedió un préstamo de 9.000.000 USD a una sociedad dependiente que han generado unos intereses acumulados a cierre del ejercicio 2015 de 1.108.129,32 USD equivalente a 1.017.846,35 euros a tipo de cambio de cierre (748.129,32 USD equivalente a 616.200,74 euros a tipo de cambio de cierre de 2014).



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Finalmente, se incluyen 20.791,20 euros (23.779,72 euros en 2014) por los intereses devengados por una cuenta corriente con una empresa del grupo, cuyo principal se recoge en Otros activos financieros con empresas del grupo con un saldo de 3.285.188,85 euros (3.287.726,12 euros en 2014). En 2014 se recogían adicionalmente los intereses devengados por un saldo contra la empresa dominante por 219.669,15 euros, cuyo principal se encontraba recogido en la cuenta Otros activos financieros con empresas del grupo por 6.645.561,21 euros; al producirse la fusión entre ambas sociedades (Nota 1), estos saldos han sido eliminados.

El tipo de interés aplicado en ambos ejercicios para estos activos financieros ha sido el legal del dinero.

Créditos con otras partes vinculadas recogen los reclasificados desde el largo plazo (Nota 8.1.1) por 150.000 euros, dado que serán devueltos en 2016.

Créditos a terceros recogen, en ambos ejercicios, un préstamo con garantía hipotecaria, vencimiento a corto plazo y un principal pendiente de 150.000 euros; el tipo de interés de este préstamo es del 5%, habiéndose devengado intereses no cobrados al cierre del ejercicio por 49.933,73 euros (42.433,73 euros en 2014).

Además, se recogen distintos créditos otorgados a personas físicas y jurídicas, siendo el principal conjunto de 281 mil euros en ambos ejercicios. Los intereses devengados no cobrados por estos créditos ascienden a cierre de ejercicio a 25 mil euros (24 mil euros en 2014).

La Sociedad otorgó en ejercicios anteriores un préstamo a una persona física con un principal de 1.000.000 euros, el cual se ha reclasificado a largo plazo (Nota 8.1.1) tras la modificación contractual firmada en 2015 por la que el vencimiento se fija en 2018; se mantiene el tipo de interés del 6%, pagadero al vencimiento. los intereses devengados no cobrados en el ejercicio 2014 ascendían a 454.356,16 euros (igualmente traspasados al largo plazo).

Finalmente se recoge un préstamo totalmente deteriorado en ejercicios anteriores por 601.440,79 euros.

En ambos ejercicios, la Sociedad posee imposiciones con vencimiento a corto plazo; en el ejercicio 2015 asciende a 55 millones de euros, la cual ha sido reclasificada desde el largo plazo (Nota 8.1.1); en el ejercicio 2014 recogía varias imposiciones, una de ellas nominada en USD por 3.000.000 USD que a tipo de cambio de cierre suponían 2.470.152,34 euros. Los intereses devengados de las imposiciones contratadas por la Sociedad, tanto a largo plazo como a corto plazo, ascienden a 158.219,18 euros (158.698,63 euros en 2014).

Finalmente, dentro del epígrafe "Otros activos financieros" se incluyen en ambos ejercicios el saldo de cuentas corrientes con administradores y terceros, no estando establecida una fecha de vencimiento; en el ejercicio 2015 han devengado intereses por 33.883,42 euros. Además, en ambos ejercicios, se incluyen 1.856.658,59 euros (1.704.198,59 euros en 2014) correspondientes a las cantidades entregadas a una persona física consecuencia del contrato de mandato firmado en ejercicios anteriores (para la firma de contratos de opción de compra o compraventa de terrenos) y que finalmente se materializará en el ejercicio 2016, al haberse renovado por un año en 2015.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

3) Pasivos financieros a largo plazo

Los pasivos financieros a largo plazo recogen exclusivamente Débitos y partidas a pagar, siendo su desglose el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Otros pasivos financieros	12.139.083,48	10.659.514,38
Deudas a largo plazo con empresas del grupo	0,00	1.261.416,95
Periodificaciones a largo plazo	<u>(5.568.000,00)</u>	<u>13.119.173,66</u>
	<u>6.571.083,48</u>	<u>25.040.104,99</u>

Otros pasivos financieros a largo plazo recogen 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.

Deudas a largo plazo con empresas del grupo recogen un anticipo recibido de la empresa dominante en ejercicios anteriores, la cual ha sido cancelada en el ejercicio como consecuencia de la fusión explicada en la Nota 1.

Periodificaciones a largo plazo recogen los anticipos recibidos por ventas o prestaciones de servicios cuya venta no se ha producido en el ejercicio, de acuerdo con los criterios explicados en la Nota 4.g) y se reflejan en el Pasivo no Corriente del Balance de acuerdo con la Nota 4.j); los anticipos de ventas o prestaciones de servicios que se vayan a realizar en un plazo inferior a 12 meses, se contabilizan en el Pasivo Corriente del Balance.

En el ejercicio 2015, la Sociedad ha reclasificado a Anticipo de clientes a corto plazo los recibidos por el Centro Comercial que se está finalizando de construir (Nota 9), cuya apertura se prevé en el ejercicio 2016.

Por otra parte, la Sociedad había realizado en ejercicios anteriores un proyecto con un cliente por el que recibió un importe de 34.800 miles de euros más IVA.; en el ejercicio 2009 este cliente ejecutó un aval por importe de 23.316 miles de euros, por lo que se minoró dicho epígrafe. Ante esta rescisión del cliente la Sociedad interpuso demanda, la cual en el ejercicio 2011 se ganó en primera instancia, siendo recurrida la sentencia por el cliente. En el ejercicio 2014 el cliente ganó en segunda instancia, siendo la Sociedad condenada a devolver la totalidad de los anticipos recibidos más los intereses estimados (Nota 13), por lo que en el ejercicio 2015 ha abonado la totalidad de los importes que previamente le habían entregado, así como los intereses, pero sin emitir las facturas correspondientes, al haber recurrido la sentencia condenatoria en 2014, por estar plenamente convencida de que será finalmente favorable; el importe reconocido corresponde al IVA de las facturas no emitidas.



General de
Galerías Comerciales S.A.U.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

4) Pasivos financieros a corto plazo

Los pasivos financieros a corto plazo recogen exclusivamente Débitos y partidas a pagar siendo su desglose el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Otros pasivos financieros	360,00	360,00
Proveedores a corto plazo	11.635.862,53	8.947.506,04
Proveedores empresas del grupo corto plazo	13.639.348,08	10.878.720,00
Remuneraciones pendientes de pago	238.845,05	216.461,74
Anticipos de clientes	3.418.449,27	51.300,00
	<u>28.932.864,93</u>	<u>20.094.347,78</u>

8.2. Reclasificaciones de activos financieros

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

8.3. Clasificación por vencimientos

1) Vencimiento de los instrumentos financieros de activo al cierre del ejercicio

	Vencimiento en años					Total
	2016	2017	2018	Más de 5 años		
Ejercicio 2015						
Inversiones empresas grupo y asociadas:						
Créditos a empresas	5.974.083,07	8.266.740,15	0,00	87.870.230,89		102.111.054,11
Otros activos financieros	3.285.188,85	0,00	0,00	0,00		3.285.188,85
	<u>9.259.271,92</u>	<u>8.266.740,15</u>	<u>0,00</u>	<u>87.870.230,89</u>		<u>105.396.242,96</u>
Inversiones financieras:						
Créditos a terceros	653.463,60	340.366,64	1.514.356,16	130.050,62		2.638.237,02
Valores representativos de deuda	200.000,00	0,00	0,00	0,00		200.000,00
Otros activos financieros	60.393.226,45	0,00	0,00	11.930.819,37		72.324.045,82
	<u>61.246.690,05</u>	<u>340.366,64</u>	<u>1.514.356,16</u>	<u>12.060.869,99</u>		<u>75.162.282,84</u>
Anticipos a proveedores	<u>948.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>		<u>948.000,00</u>
Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar:						
Clientes por ventas y prestac. servicios	18.958.933,52	0,00	0,00	0,00		18.958.933,52
Deudores varios	367.861,82	0,00	0,00	0,00		367.861,82
Personal	106.251,89	0,00	0,00	0,00		106.251,89
	<u>19.433.047,23</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>		<u>19.433.047,23</u>
Saldo total	<u>90.887.009,20</u>	<u>8.607.106,79</u>	<u>1.514.356,16</u>	<u>99.931.100,88</u>		<u>200.939.573,03</u>



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

2) Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al cierre del ejercicio.

Ejercicio 2015	Vencimiento en años		
	2016	Más de 5 años	Total
Deudas:			
Otros pasivos financieros	360,00	12.139.083,48	12.139.443,48
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:			
Proveedores	11.635.862,53	0,00	11.635.862,53
Proveedores empresas del grupo	13.639.348,08	0,00	13.639.348,08
Personal	238.845,05	0,00	238.845,05
Anticipos de clientes	3.418.449,27	0,00	3.418.449,27
	<u>28.932.504,93</u>	<u>0,00</u>	<u>28.932.504,93</u>
Saldo total	<u>28.932.864,93</u>	<u>12.139.083,48</u>	<u>41.071.948,41</u>

El importe de Periodificaciones a largo plazo no está recogido en el anterior cuadro al desconocerse cuando finalizará el litigio descrito en la Nota 8.1.3.

8.4. 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 01-01-14	5.978.415,20	17.612.346,42
(+) Corrección valorativa por deterioro	3.200,00	1.571.051,27
(-) Reversión del deterioro	0,00	(1.341.738,93)
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00
Saldo créditos deteriorados al 31-12-14	<u>5.981.615,20</u>	<u>17.841.658,76</u>
(+) Corrección valorativa por deterioro	1.000,00	1.962.447,20
(-) Reversión del deterioro	0,00	(336.667,39)
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00
Saldo créditos deteriorados al 31-12-15	<u>5.982.615,20</u>	<u>19.467.438,57</u>

Pérdidas por deterioro a largo plazo recogen en su totalidad el crédito concedido a la sociedad Gestión y Desarrollo de Espacios Comerciales, S.L., tal y como se explica en la Nota 8.1.1.



General de
Galerías Comerciales S.A.U.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Pérdidas por deterioro a corto plazo se deben a clientes de la Sociedad, así como por créditos con terceros. El movimiento del ejercicio 2015 corresponde íntegramente a Clientes.

8.5. Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Al 31 de diciembre de 2014 el detalle de las participaciones a largo plazo en empresas del grupo era el siguiente:

Empresas del Grupo	% de participación	2014	
		Valor de inversión	Valor teórico contable
Gestión y Desarrollo de Espacios Comerciales, S.L.	99,9995%	100,00	---
General de Galerías Comerciales América, S.R.L.	80,0000%	<u>192.403,15</u>	---
		<u>192.503,15</u>	

Gestión y Desarrollo de Espacios Comerciales, S.L. (Gedecom) tiene su domicilio social en España, mientras que General de Galerías Comerciales América, S.R.L. (GGC América) está domiciliada en la República Dominicana. La actividad de ambas se encuentra relacionada con la actividad principal de la Sociedad. Estas sociedades no cotizan en ninguna Bolsa de valores y al cierre del ejercicio 2014 mostraba la siguiente la siguiente situación patrimonial obtenida de sus cuentas anuales (auditadas en el caso de GGC América):

Empresa del Grupo	2014		
	Capital	Reservas	Resultado del ejercicio
Gestión y Desarrollo de Espacios Comerciales, S.L.	1.202.024,21	(6.512.119,98)	(394.187,34)
General de Galerías Comerciales América, S.R.L.	240.503,94	(1.773.178,46)	(7.618,20)

El capital social de General de Galerías Comerciales América, S.R.L está nominado en Pesos Dominicanos (DOP), ascendiendo al cierre de ambos ejercicios a 10.000.000 DOP.

En el ejercicio 2015 la Sociedad ha enajenado a un tercero la inversión en el capital de Gestión y Desarrollo de Espacios Comerciales, S.L., con una pérdida de 6,01 euros. El crédito concedido a esta sociedad se mantiene, habiéndose reclasificado a Créditos con terceros (Nota 8.1.1).

La participación en General de Galerías Comerciales América, S.R.L. ha sido traspasada a la sociedad vinculada Magnis Emere, S.L.U. en la escisión descrita en la Nota 1.



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 Americanos (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 Sociedad no considera tener ningún tipo de riesgo al no tener deuda remunerada con entidades de crédito.

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. El control de crédito evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores.

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.

8.7. Fondos propios

a) Capital suscrito

A cierre de ambos ejercicios, el capital social está compuesto por dos clases distintas de acciones, clases A y B, la primera de ellas, la constituyen 920 acciones nominativas de 60,101210 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Por otra parte, las que forman la clase B, la constituyen 450.000 acciones nominativas de 6,010121 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La única empresa que participaba en más de un 10% del capital de la Sociedad era Europea de Complejos Comerciales, S.A., con el 98,21% del mismo; como consecuencia de la fusión por absorción descrita en la Nota 1, la Sociedad absorbe a Europea de Complejos Comerciales, S.A., por lo que a cierre del ejercicio 2015 ninguna empresa participa en el capital de la Sociedad, el cual pertenece en su totalidad a una persona física.

El art.5 de la Ley SOCIMI establece que el capital mínimo para las sociedades reguladas por esta norma debe ser como mínimo de 5 millones de euros, debiendo haber una única clase de acciones, que deben ser nominativas. La Sociedad dispone de dos ejercicios para cumplir con este requisito.

b) Reserva legal

La reserva legal se dota de conformidad con el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y considerando lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, por lo que se destinará a esta reserva legal, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio hasta que esta alcance el 20% del capital social; la Ley SOCIMI establece que, si la Sociedad opta por acogerse al régimen fiscal especial, no se podrá exceder ese porcentaje, así como no podrá existir ninguna reserva estatutaria indisponible.

La reserva legal no puede ser distribuida, y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de no existir otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros hasta alcanzar el citado 20% de la cifra capital. La Sociedad alcanzó dicho límite en ejercicios anteriores, por lo que no se ha realizado dotación alguna en el presente ejercicio.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

c) Reserva voluntaria

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

La información de estas reservas obligada por la Ley de SOCIMI's se detalla en la Nota 19.

d) Reserva por capital amortizado

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

e) Distribución de resultados

Los dividendos se repartirán de acuerdo a lo establecido en la norma de valoración descrita en la Nota 4.f).



General de
Galerías Comerciales S.A.U.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

9. Existencias

El desglose del movimiento de existencias es el siguiente:

<u>COSTE</u>	<u>Edificios adquiridos</u>	<u>Terrenos y solares</u>	<u>Obra en curso ciclo corto</u>	<u>Obra en curso ciclo largo</u>	<u>Anticipos</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01-01-14	12.635.443,80	94.140.767,85	1.459.329,76	66.917.227,17	4.257.084,72	179.409.853,30
Entradas	1.095.060,46	16.639.590,45	2.997,03	11.006.002,61	4.427.790,99	33.171.441,54
Aumento por traspaso	0,00	873.139,26	0,00	0,00	0,00	873.139,26
Salidas	0,00	0,00	(3.000,00)	0,00	0,00	(3.000,00)
Disminuc. por traspaso	0,00	0,00	0,00	(873.139,26)	0,00	(873.139,26)
Saldo al 31-12-14	13.730.504,26	111.653.497,56	1.459.326,79	77.050.090,52	8.684.875,71	212.578.294,84
Entradas por fusión	0,00	0,00	0,00	9.461.933,83	(4.207.084,72)	5.254.849,11
Entradas	25.607,67	8.158.485,72	0,00	27.303.579,65	898.000,00	36.385.673,04
Aumento por traspaso	0,00	2.000.000,00	107.072.053,96	4.037.540,58	0,00	113.109.594,54
Salidas	0,00	(133.419,18)	0,00	0,00	(498.162,00)	(631.581,18)
Disminuc. por traspaso	0,00	(939.004,80)	(1.168.906,79)	(107.072.053,96)	(3.929.628,99)	(113.109.594,54)
Disminución por tras. a inmovilizado	0,00	(698.610,02)	(290.420,00)	(150.250,00)	0,00	(1.139.280,02)
Saldo al 31-12-15	13.756.111,93	120.040.949,28	107.072.053,96	10.630.840,62	948.000,00	252.447.955,79
<u>DETERIOROS</u>						
Saldo al 01-01-14	3.476.861,92	23.614.167,73	0,00	0,00	0,00	27.091.029,65
Dotaciones	0,00	4.002,81	0,00	0,00	0,00	4.002,81
Bajas	(399.765,97)	(244.572,36)	0,00	0,00	0,00	(644.338,33)
Saldo al 31-12-14	3.077.095,95	23.373.598,18	0,00	0,00	0,00	26.450.694,13
Dotaciones	0,00	9.482.946,30	0,00	7.130.840,62	0,00	16.613.786,92
Bajas	(19.049,00)	(1.478.280,69)	0,00	0,00	0,00	(1.497.329,69)
Saldo al 31-12-15	3.058.046,95	31.378.263,79	0,00	7.130.840,62	0,00	41.567.151,36
<u>VALOR NETO</u>						
Saldo al 01-01-14	9.158.581,88	70.526.600,12	1.459.329,76	66.917.227,17	4.257.084,72	152.318.823,65
Saldo al 31-12-14	10.653.408,31	88.279.899,38	1.459.326,79	77.050.090,52	8.684.875,71	186.127.600,71
Saldo al 31-12-15	10.698.064,98	88.662.685,49	107.072.053,96	3.500.000,00	948.000,00	210.880.804,43



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

En el ejercicio 2014 la Sociedad adquirió un edificio situado en Cartagena (Murcia).

En el ejercicio 2015 entrada de Terrenos y solares recoge principalmente la compra de varias fincas, así como de derechos urbanísticos, en Marbella (Málaga), que incluye la ejecución del contrato privado de la compra realizada en 2014, por el cual la Sociedad había anticipado 2 millones de euros (recogida como Traspaso en el cuadro anterior). Entradas en terrenos y solares en el ejercicio 2014 recogía principalmente la compra de un solar en Marbella (Málaga) y varios en Armilla (Granada).

Salidas de Terrenos y solares recoge la baja del coste de unos terrenos expropiados en el ejercicio 2015.

En el ejercicio 2015 y 2014 se han traspasado al epígrafe de Obra en curso terrenos situados en Armilla, que se han segregado de los que pertenecen al centro comercial, que se está construyendo en dicha localidad.

Finalmente, en 2015 se ha traspasado a Inversiones inmobiliarias (Nota 6) un terreno en Almería, como anexo al centro comercial explotado en esta localidad.

El saldo al cierre del ejercicio 2015 de Obra en curso de ciclo corto recoge en su totalidad el coste de construcción y valor de los terrenos del Centro Comercial "Nevada" de Armilla (Granada), que se espera abrir en el segundo semestre de 2016, momento en el que será traspasado a Inversiones inmobiliarias el coste incurrido de la parte destinada a arrendamiento (quedando en este epígrafe la superficie a enajenar (Nota 4.g.1)); no obstante, una superficie del Centro ya está siendo explotada por un arrendatario, habiendo percibido en el ejercicio 127 mil euros de ingreso. En el ejercicio anterior esta obra se recogía como ciclo largo y sobre ella había dotada una provisión para riesgos y gastos debido su paralización por un litigio; no obstante, la resolución favorable del mismo en el ejercicio 2015 ha supuesto la reversión de la totalidad de la provisión descrita en la Nota 13.

A largo plazo, la obra en curso recoge la entrada producida por la fusión descrita en la Nota 1, así como el traspaso desde obra de ciclo corto, correspondiente a los terrenos más el coste incurrido en la tercera ampliación que se estaba realizando en el Parque Comercial "La Cañada" (Marbella), la cual está parada por un litigio frente al Ayuntamiento de Marbella consecuencia de una sanción urbanística, tal y como se explica en la Nota 13, habiéndose aportado los terrenos asociados a esta obra como garantía hipotecaria. Además, como se explica más adelante, su valoración a cierre del ejercicio ha sido corregida por tasación externa.

Al cierre del ejercicio 2015 Anticipos recogen principalmente pagos a cuenta para la compra de terrenos situados en San Pedro de Alcántara (Marbella).

En el ejercicio 2015 la Sociedad ha escriturado los terrenos situados en Marbella (Málaga) sobre los que había realizado anticipos en 2014, tal y como se ha explicado anteriormente. En el ejercicio 2014 se realizó un pago por opción de compra sobre un terreno en Córdoba, el cual se ha considerado gasto del ejercicio, al no haberse ejecutado la opción. En 2014 la Sociedad entregó a cuenta unos 2 millones de euros a un tercero para la construcción de la estructura de parte del Parque Comercial Nevada, habiéndose traspasado en el ejercicio a coste de obra.

Finalmente, las cantidades entregadas a la sociedad dominante para la adquisición de terrenos por importe de 4.207.084,72 euros, han sido canceladas como parte de la fusión (Nota 1).



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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

De los Terrenos y solares que posee la Sociedad, el situado en Yecla (Murcia) que tenía al cierre del ejercicio 2014 un deterioro acumulado de 2.782.697,23 euros, ha tenido una reversión de deterioro de 2.452,42 euros; el ubicado de Martos (Jaén) ha tenido reversión de 5.635,67 euros del deterioro acumulado de 3.734.553,38 euros, además de 26.536,59 euros consecuencia de baja por expropiación de 2015; el situado en Marbella (Málaga), que arrastraba un deterioro acumulado de 14.533.170,69 euros, ha revertido en 31.176,01 euros; finalmente el terreno situado en Murcia, deteriorado en ejercicios anteriores en 2.323.176,88 euros, ha tenido una reversión de 1.412.480 euros al modificarse las expectativas asociadas al mismo. Además, se han deteriorado los valores de una finca en Coin (Málaga) en 36.694,60 euros, otra en Roquetas de Mar (Almería) en 189.149,85 euros y una última en Armilla (Granada) por 1.285.711,94 euros. Como consecuencia de la anulación en el ejercicio 2015 del Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella de 25 de febrero de 2010, por parte del Tribunal Supremo, los terrenos de Marbella adquiridos en los ejercicios 2014 y 2015 han sufrido un deterioro global de 7.971.389,91 euros. Los importes deteriorados/revertidos en ambos ejercicios se encuentran recogidos en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe Aprovisionamientos.

Además, se han tasado edificios adquiridos, procediendo a revertir el deterioro de uno situado en Marbella (Málaga) en 19.049 euros, y que se encontraba deteriorado en ejercicios anteriores en 3.077.095,95 euros, los cuales están recogidos en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe Aprovisionamientos en ambos ejercicios.

Finalmente, se ha deteriorado en el ejercicio 2015 la obra en curso de ciclo largo en 7.130.840,62 euros, perteneciente en su totalidad a la tercera ampliación del Parque Comercial La Cañada. Este deterioro se recoge en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro del epígrafe Variación de promociones en curso.

No existen hipotecas u otro tipo de cargas que graven las existencias de la Sociedad, además de las mencionadas.

10. Moneda extranjera

A cierre de ambos ejercicios las partidas más significativas en moneda extranjera se deben a los créditos participativos a largo plazo concedidos a empresas grupo, así como al préstamo concedido en 2013, siendo el importe total en dólares americanos de 100.589.032,69 (100.618.545,92 USD en 2014) el contravalor a tipo de cambio de cierre de 92.393.710,57 euros (82.875.006,93 euros a tipo de cambio de cierre de 2014), así como a los intereses recogidos en el activo corriente dentro de créditos a corto plazo por un importe de 4.415.978,32 USD en 2015 y 4.055.978,32 USD en 2014 (4.056.193,90 euros y 3.340.728,37 euros a tipo de cambio de cierre de 2015 y 2014, respectivamente).

En el ejercicio 2014 la Sociedad tenía contratadas imposiciones a corto plazo por importe de 3.000.000 USD equivalentes a 2.470.152,34 euros, canceladas a su vencimiento en 2015.

En el ejercicio 2015 se han reconocido diferencias netas de cambio positivas por operaciones no realizadas debidas a estos conceptos por importe de 10.206.454,18 euros (10.569.932,22 euros en 2014, también positivas).

**MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

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 2015	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Reservas		Total
	Aumentos	Disminuc.	Aumentos	Disminuc.	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			104.411.210,45		99.177.444,97
				(5.233.765,48)	
Impuesto sobre Sociedades					
Diferencias permanentes	414.042,87	0,00	5.233.765,48	0,00	(61.914,05)
Diferencias temporarias:					5.647.808,35
con origen en ejercicios anteriores	434.878,21	129.536,05	0,00	0,00	305.342,16
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			(76.335,54)	0,00	(76.335,54)
Base imponible (resultado fiscal)			104.992.345,89	0,00	104.992.345,89
Cuota íntegra					64.121,85
Deducciones					0,00
Cuota líquida					64.121,85
Retenciones y pagos a cuenta					(4.987.155,10)
Impuesto sobre Sociedades a devolver					(4.923.033,25)



General de
Galerías Comerciales S.A.U.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Ejercicio 2014	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio			37.387.228,00
	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Efecto Neto</u>
Impuesto sobre Sociedades			15.650.951,73
Diferencias permanentes	75.023,73	775.052,01	(700.028,28)
Diferencias temporarias:			
con origen en el ejercicio	658.560,69	0,00	658.560,69
con origen en ejercicios anteriores	434.878,21	0,00	434.878,21
Base imponible (resultado fiscal)			<u>53.431.590,35</u>
Cuota íntegra			16.029.477,11
Deducciones			<u>(17.360,15)</u>
Cuota líquida			16.012.116,96
Retenciones y pagos a cuenta			<u>(15.860.000,90)</u>
Impuesto sobre Sociedades a pagar			<u><u>152.116,06</u></u>

El desglose del gasto/ingreso por impuestos sobre beneficios en los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente:

Ejercicio 2015	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. Total (1 + 2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:						
- A operaciones continuadas	0,00	(71.244,82)	0,00	0,00	197.280,72	126.035,90



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Ejercicio 2014	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	15.650.951,73	171.661,00	0,00	0,00	189.504,23	16.012.116,96

11.2. Activos y pasivos por impuesto corriente

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

La Sociedad tiene abierto a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables; no obstante, en el ejercicio 2015 la Agencia Tributaria ha examinado los deterioros de edificios, terrenos y solares recogidos en el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2010, levantando el 17 de febrero de 2016 Acta firmada en disconformidad (Nota 13). Además, la Sociedad fusionada Europea de Complejos Comercial, S.L.U. ha firmado en conformidad el 13 de enero de 2016 Acta de Inspección del Impuesto sobre Sociedades de 2012 y del Impuesto sobre el Valor Añadido de 2012, recogiendo la cuota resultante de 132.239,56 euros (únicamente correspondiente a Sociedades) e intereses devengados dentro de Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 11.4).

No obstante, la Dirección de la Sociedad estima que, en caso de producirse una Inspección sobre el resto de conceptos fiscales, no se producirán pasivos significativos.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI (Nota 4.i), tributando desde 2015 al tipo de gravamen especial del 0%. Para el ejercicio 2014, el tipo de tributación fue del 30%.

En el ejercicio 2014 las diferencias permanentes negativas se debían principalmente a la devolución de una sanción por parte de la Junta de Andalucía, la cual fue considerada gasto no deducible en su momento.

Por otra parte, procedentes de la fusión descrita en la Nota 1, se han incorporado bases imponibles negativas por 338.360.74 euros, de las que se han aplicado en este ejercicio ~~76.335,54~~ euros. No hay deducciones pendientes de aplicación.



General de
Galerías Comerciales S.A.U.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

11.3. Activos y pasivos por impuesto diferido

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

Con efectos desde el 1 de enero de 2013 se introdujo a efectos del Impuesto sobre Sociedades, a través de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la limitación en un 30 por ciento la deducibilidad fiscal de las amortizaciones durante los periodos 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 un activo por impuesto diferido, que totaliza 362.700,94 euros, y que ha comenzado a revertir en el ejercicio 2015 de forma lineal. El importe revertido en 2015 ha ascendido a 36.270,09 euros.

La Sociedad tiene recogidos como pasivo por impuesto diferido los reconocidos como consecuencia del distinto trato contable y fiscal en la amortización sobre los activos nuevos adquiridos en los ejercicios 2010 y 2009. Las reversiones en los ejercicios 2015 y 2014 han sido, respectivamente, de 121.765,90 euros y 130.463,46 euros.

Como consecuencia de los nuevos tipos impositivos fijados en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2015, 2016 y siguientes, por el cual el tipo impositivo pasa del 30% al 28%, y del 28 al 25%, se ha procedido a adaptar el activo por impuesto diferido y el pasivo por impuesto diferido acumulado al cierre de los ejercicios 2014 y 2015 a los nuevos tipos, recogiendo el efecto como gasto del impuestos sobre sociedades (33 mil euros en 2014 y 41 euros en 2015).

11.4. Otros tributos

Al cierre de ambos ejercicios Otros créditos con las Administraciones Públicas recogen principalmente la estimación del importe a reembolsar por el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, como consecuencia de la sentencia favorable a la Sociedad por la reclamación realizada ante el Tribunal Económico-Administrativo de Andalucía sobre la impugnación de la revisión catastral que realizó dicho Ayuntamiento, y que supuso un aumento en los impuestos sobre bienes inmuebles. La estimación fue recogida en la cuenta de pérdidas y ganancias dentro de Otros ingresos de explotación en el ejercicio 2014.

Por otra parte, Activo por impuesto corriente recoge, además del importe a devolver por Impuesto sobre sociedades del ejercicio 2015, 169.407,36 euros correspondiente a impuestos sobre sociedades a devolver de la sociedad fusionada (Nota 1).



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

El detalle de Otras deudas con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
H.P., acreedor por IVA	839.420,44	835.134,13
H.P., acreedor por retenciones	128.009,48	79.958,39
Generalitat de Catalunya, acreedor por fianzas	60.034,00	30.645,00
Junta de Andalucía, acreedor por fianzas	1.234.408,91	365.475,67
H.P., acreedor por otros conceptos (Nota 11.2)	147.517,30	0,00
Org.Seguridad Social, acreedores	85.333,81	91.023,09
	<u>2.494.723,94</u>	<u>1.402.236,28</u>

12. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por expropiación y ocupación	84.507,41	0,00
Obras entregadas	0,00	14.260,00
Otros ingresos	51.145,87	67.384,18
Ingresos por arrendamientos	59.839.205,39	59.888.548,96
Prestación de servicios	12.342.939,67	12.011.963,93
	<u>72.317.798,34</u>	<u>71.982.157,07</u>

Prestaciones de servicios recogen principalmente la refacturación de gastos comunes.

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Andalucía	53.849.369,92	52.912.259,60
Cataluña	18.301.931,48	18.934.897,47
Murcia	166.496,94	135.000,00
	<u>72.317.798,34</u>	<u>71.982.157,07</u>

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

b) Aprovisionamientos

Consumo de terrenos recoge la baja del coste de los terrenos expropiados, mencionados en la Nota 9.

Obras y servicios realizados por terceros recogía en el ejercicio 2014, principalmente, la provisión por naturaleza indicada en las Notas 9 y 13.

Además, dentro de este epígrafe se recogen en ambos ejercicios los deterioros y reversiones por las valoraciones de los terrenos, solares y edificios adquiridos (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 el ejercicio 2014 este epígrafe recogía el ingreso recibido de la Junta de Andalucía por la devolución de una sanción y de su recargo, que la Sociedad ya había pagado en ejercicios anteriores, siendo el importe de 721 mil euros (Nota 11.2).

Finalmente, en ambos ejercicios también se incluyen las costas incurridas en los distintos procesos en los que está inmersa la Sociedad y regularizaciones de saldos.

13. Provisiones y contingencias

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

	<u>Otras provisiones</u>
Saldo al 01-01-14	144.913.725,25
Dotaciones	14.548.614,01
Reversiones	<u>(436.278,79)</u>
Saldo al 31-12-14	<u>159.026.060,47</u>
Entradas por fusión	20.418.670,87
Dotaciones	6.125.450,79
Aplicaciones	(12.106.135,26)
Reversiones	<u>(66.139.121,70)</u>
Saldo al 31-12-15	<u>107.324.925,17</u>

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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 en función de la aplicación del principio contable de prudencia, siguiendo la política contable explicada en la Nota 4.k) de esta Memoria.

Procedente de ejercicios anteriores se mantiene una provisión de setenta y cuatro millones de euros correspondiente a un litigio con la Junta de Andalucía sobre un centro comercial, descrito en la Notas 6, a espera de ejecución de sentencia, así como cinco millones ochocientos mil euros por una demanda en reclamación de daños y perjuicios con un tercero por la asignación de un terreno.

La sentencia a favor obtenida por un litigio sobre la obra de un centro comercial ha supuesto la reversión de la provisión efectuada en ejercicios anteriores, por sesenta y seis millones de euros; en el ejercicio 2014 se incrementó la provisión acumulada por este concepto en once millones de euros (Notas 9 y 12.b).

Entradas por fusión recogen las provisiones por los litigios sobre la obra en curso en Marbella (Nota 9), que se encuentran en recurso.

Las aplicaciones en el ejercicio 2015 recogen casi en su totalidad el pago realizado a un cliente por el litigio en la Nota 8.1.3). En el ejercicio 2014 se incrementó la provisión que venía de ejercicios anteriores por la contingencia descrita en dicha nota.

En el ejercicio 2012 se recogió el acta de inspección por el impuesto sobre beneficios del año 2000, siendo el importe de novecientos cincuenta y ocho mil euros e incluye principal, sanción e intereses, encontrándose recurrida por la Sociedad.

Tal y como se describe en la Nota 11.2, en el ejercicio 2015 la Agencia Tributaria ha examinado los deterioros de edificios, terrenos y solares recogidos en el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2010; el 17 de febrero de 2016 se firma en disconformidad el Acta resultante, la cual recurre y la provisiona por cinco millones doscientos ochenta y dos mil euros de principal e intereses, contabilizados con cargo a patrimonio neto por la parte no correspondiente al ejercicio.

La Sociedad tiene otorgados diversos avales a favor de varios Ayuntamientos en concepto de garantía de los compromisos asumidos por un monto que asciende a cuatro millones quinientos sesenta y seis mil euros (cuatro millones trescientos noventa y cinco mil euros el pasado ejercicio). Por otro lado, la Sociedad tiene ochocientos cincuenta y dos mil euros (ochocientos cincuenta y ocho mil euros en 2014) avalados con diversos Organismos oficiales por actas, liquidaciones y recursos.

El resto de avales comprometidos son debido a compromisos por pagos pendientes a proveedores y otras garantías por un importe aproximado de cuatrocientos mil euros (cuarenta y un mil euros en 2014).

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.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Durante los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad no ha realizado inversiones significativas en materia medioambiental.

La Sociedad no ha incurrido durante ambos ejercicios en gastos directamente relacionados con la protección y mejora del medio ambiente.

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

15. Combinaciones de negocios

Con fecha 10 de agosto de 2015 el Accionista Único de la mercantil Europea de Complejos Comerciales, S.A.U. (sociedad absorbente) acordó la fusión por absorción de Proube Gestión Comercial, S.L.U. (sociedad absorbida), adquiriendo en bloque, a título de sucesión universal, todos los elementos patrimoniales integrados en el activo y en el pasivo de Proube Gestión Comercial, S.L.U., quedando la sociedad absorbente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedan de la absorbida. Dicha fusión se ha inscrito en el Registro Mercantil de Málaga con fecha 30 de diciembre de 2015.

Los balances de fusión de ambas sociedades fueron los del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014, y la fecha de efectos contables el 1 de enero de 2015, que coincide con el inicio de ejercicio. Desde dicha fecha, todas las operaciones de Proube Gestión Comercial, S.L.U. se entienden realizadas en nombre y por cuenta de Europea de Complejos Comerciales, S.A.U.

El balance de la sociedad absorbida a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

	<u>Importe</u>		<u>Importe</u>
Instrumentos patrimonio grupo	48.080,97	Patrimonio neto	1.155.236,03
Otros deudores	7.519,83	Proveedores	(32,16)
Tesorería	<u>1.099.603,07</u>		
Total Activo	<u>1.155.203,87</u>	Total Pasivo	<u>1.155.203,87</u>

Con fecha 29 de diciembre de 2015 el Accionista Único de la Sociedad General de Galerías Comerciales, S.A.U. (sociedad absorbente) acordó la fusión por absorción de Europea de Complejos Comerciales, S.A.U. (sociedad absorbida), adquiriendo en bloque, a título de sucesión universal, todos los elementos patrimoniales integrados en el activo y en el pasivo de Europea de Complejos Comerciales, S.A.U., quedando la sociedad absorbente subrogada en cuantos derechos y obligaciones procedan de la absorbida. Dicha fusión se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 18 de marzo de 2016.



General de
Galerías Comerciales S.A.U.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Los balances de fusión de ambas sociedades fueron los del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014 (en el caso de Europea de Complejos Comerciales, S.A.U. es el procedente de la fusión con Proube Gestión Comercial, S.L.U), y la fecha de efectos contables el 1 de enero de 2015, que coincide con el inicio de ejercicio. Desde dicha fecha, todas las operaciones de Europea de Complejos Comerciales, S.A.U. se entienden realizadas en nombre y por cuenta de General de Galerías Comerciales, S.A.U.

El balance de la sociedad absorbida a 31 de diciembre de 2014 (antes de la fusión con Proube Gestión Comercial, S.L.U.) es el siguiente:

	<u>Importe</u>		<u>Importe</u>
Inmovilizado material	0,00	Patrimonio neto	(17.016.317,18)
Inversiones inmobiliarias	547.469,25	Provisiones largo plazo	20.418.670,87
Intrum. patrimonio grupo largo p.	4.350.604,98	Deudas grupo largo plazo	6.865.230,36
Intrum. patrimonio otros largo p.	85.342,00	Proveedores	1.371.122,47
Resto invers. financieras largo p.	1.173,49	Otros acreedores	4.305.622,97
Existencias (obra en curso)	10.723.350,78		
Clientes y otros deudores	169.564,40		
Resto invers. financieras corto p.	62.588,79		
Tesorería	4.235,80		
	<u>15.944.329,49</u>		<u>15.944.329,49</u>
Total Activo	<u>15.944.329,49</u>	Total Pasivo	<u>15.944.329,49</u>

En ambas fusiones, al tratarse de una operación de fusión entre empresas del grupo, tal y como se explica en la Nota 4.o), los elementos constitutivos del negocio adquirido se valoraron por el importe que correspondería a los mismos, una vez realizada la operación, utilizando los criterios aplicables a la formulación de cuentas anuales consolidadas lo que, en la práctica, ha supuesto mantener el valor contable que tenían asignados en el balance de la absorbida. De esta forma, la diferencia surgida entre el patrimonio neto de la absorbida y la inversión de la absorbida en la absorbente (dado que ésta era su filial) se ha registrado en una partida de reservas, con signo negativo, por importe de 20.407.689,88 euros.

Simultáneamente, el Accionista Único de General de Galerías Comerciales, S.A.U. aprueba la escisión parcial 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. Esta operación ha supuesto una minoración de las reservas de la Sociedad de 192.403,15 euros. Dicha escisión fue acordada con fecha 29 de diciembre de 2015 y presentada en el Registro Mercantil con fecha 18 de marzo de 2016.

Las operaciones de fusión y escisión anteriormente descritas se han acogido al régimen fiscal especial de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores establecido en el Título VII, Capítulo VII, de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades, de 27 de noviembre.

En la sociedad absorbida existían inmuebles e inmovilizado material y dado que se conocían los datos de coste, fecha de adquisición y amortización acumulada de cada elemento, la amortización a practicar tras la fusión continuará utilizando las mismas bases y vida útil que venía usando la sociedad absorbida.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Las últimas Cuentas Anuales de las sociedades absorbente y absorbida cerradas con anterioridad a la fusión son las del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2014, que se encuentran depositadas en los Registros Mercantiles de Madrid y Málaga.

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

No existen bienes adquiridos en la fusión que se hayan incorporado a los libros de contabilidad por un valor diferente a aquél por el que figuraban en los de la entidad transmitente con anterioridad a la realización de la operación.

Los activos y pasivos surgidos de la adquisición a fecha 31 de diciembre de 2014 son los siguientes (importes reconocidos, en la fecha de adquisición, para cada clase de activos y pasivos de la empresa adquirida, una vez realizados los ajustes y eliminaciones pertinentes):

	<u>Importe</u>
Inmovilizado material (Nota 5)	0,00
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	547.469,25
Intrum. patrimonio otros largo p.	86.515,49
Existencias (obra en curso) (Nota 9)	9.461.933,83
Clientes y otros deudores	177.084,23
Inversiones financieras corto p.	62.588,79
Tesorería	<u>1.103.838,87</u>
Total Activo	<u>11.439.430,46</u>
	<u>Importe</u>
Provisiones largo plazo (Nota 13)	20.418.670,87
Proveedores	1.371.122,47
Otros acreedores	<u>98.538,25</u>
Total Pasivo	<u>21.888.331,59</u>

16. Hechos posteriores al cierre

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre significativos que afecten a la formulación de las presentes cuentas anuales, a excepción de la inscripción en el Registro Mercantil de las combinaciones de negocios explicadas en la Nota 15 anterior, así como la firma en conformidad el 13 de enero de 2016 del Acta de Inspección descrita en la Nota 11.2. y la firma el 17 de febrero de 2016 en disconformidad del Acta descrita en la Nota 13.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

17. Operaciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas con la empresa con las que han existido operaciones durante los ejercicios 2015 y 2014 son las siguientes:

<u>Tipo de vinculación</u>	<u>Persona/Empresa Vinculada</u>
Entidad Dominante	(1) Europea de Complejos Comerciales, S.A.
Otras empresas del grupo	(4) General de Galerías Comerciales América, S.R.L. (4) GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. (4) Guavaberry Golf Club, S.A. (5) Gestión y Desarrollo de Espacios Comerciales, S.L. (3) Tolivo Corporation 2011, S.L. (3) Emasa, Empresa Constructora, S.A. (3) Cartagena Parque, S.A. (2) (3) Magnis Emere, S.L.U.
Personal Clave de la dirección de la empresa o de la dominante	D. Tomás Olivo López Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez Dña. María Dolores Olivo Sánchez
Otras partes vinculadas	D. Fulgencio Tomás Olivo Sánchez Dña Maria Jose Olivo Sánchez Dña Eva María Olivo Sánchez

(1) En 2015 esta sociedad desaparece por la fusión (Nota 1).

(2) En 2015 aparece como consecuencia de la escisión (Nota 1).

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

(4) Indirecta a través de Magnis Emere, S.L.U.

(5) Sólo 2014, en 2015 se vende a un tercero.

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

Ejercicio 2015		
<u>Operaciones con partes vinculadas</u>	<u>Otras empresas del grupo</u>	<u>Otras partes vinculadas</u>
Compras de activos corrientes	6.200.000,00	0,00
Ingresos por intereses devengados no cobrados	562.744,99	0,00
Remuneraciones e indemnizaciones	0,00	58.390,62



General de
Galerías Comerciales S.A.U.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Ejercicio 2014			
Operaciones con partes vinculadas	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
Compras de activos corrientes	0,00	4.951.500,00	0,00
Recepción de servicios	780.000,00	0,00	0,00
Ingresos por intereses cobrados	51.799,04	104.740,38	0,00
Ingresos por intereses devengados no cobrados	219.669,15	437.504,33	0,00
Remuneraciones e indemnizaciones	0,00	0,00	59.076,81

Ejercicio 2015		
Saldos pendientes con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones financieras a largo plazo:	96.136.971,04	10.366,64
Créditos, de los cuales:	96.136.971,04	10.366,64
- Correcc.valorativas por créditos de dudoso cobro		
ACTIVO CORRIENTE		
Inversiones financieras a corto plazo:	9.259.471,92	40.000,00
Créditos	5.974.283,07	40.000,00
Otros activos financieros	3.285.188,85	0,00
PASIVO CORRIENTE		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	13.639.348,08	0,00
Proveedores a corto plazo	13.639.348,08	0,00

Ejercicio 2014			
Saldos pendientes con partes vinculadas	Sociedad dominante	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones financieras a largo plazo:	0,00	86.810.770,55	50.366,64
Instrumentos de patrimonio	0,00	192.503,15	0,00
Créditos, de los cuales:	0,00	92.599.882,60	50.366,64
- Correcc.valorativas por créditos de dudoso cobro	0,00	(5.981.615,20)	0,00
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	4.207.084,72	0,00	0,00
Anticipos a proveedores	4.207.084,72	0,00	0,00
Inversiones financieras a corto plazo:	6.865.230,36	8.432.323,48	0,00
Créditos	219.669,15	5.144.597,36	0,00
Otros activos financieros	6.645.561,21	3.287.726,12	0,00
PASIVO NO CORRIENTE			
Anticipos de clientes	1.261.416,95	0,00	0,00
PASIVO CORRIENTE			
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	0,00	10.878.720,00	(27.017,50)
Proveedores a corto plazo	0,00	10.878.720,00	(27.017,50)

Los miembros del Consejo de Administración han recibido en concepto de sueldos como empleados 109.232,95 euros durante el ejercicio 2015 (110.786,52 euros en 2014), así como por retribución del cargo de administrador la cantidad de 420.000 euros (procedente de la extinta Europea de Complejos Comerciales, S.A.U.), sin que hayan recibido ningún otro tipo de retribución o dietas adicionales.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Además, existe una cuenta corriente a corto plazo con los administradores a favor de la Sociedad por 3.120.162,90 euros, intereses incluidos (306.054,48 euros en 2014), sin plazo de devolución establecido; así como un crédito a corto plazo por importe de 110.000 euros en ambos ejercicios (en 2014 estaba recogido a largo plazo).

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

18. Otra información

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

Categoría	2015	2014
Director de desarrollo	1	1
Ingenieros técnicos	4	2
Técnicos organización	3	3
Delineantes	2	2
Letrado	5	6
Jefe mantenimiento	5	4
Licenciados	8	8
Administrativos y auxiliares	11	10
Personal de obra y mantenimiento	44	48
Limpiadores	18	16
	101	100

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



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

Categoría	2015			2014		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director de desarrollo	1	0	1	1	0	1
Ingenieros técnicos	3	2	5	1	1	2
Técnicos organización	1	3	4	0	2	2
Delineantes	2	0	2	2	0	2
Letrado	1	4	5	1	5	6
Jefe mantenimiento	5	0	5	4	0	4
Licenciados	6	1	7	7	2	9
Administrativos y auxiliares	2	13	15	2	13	15
Personal obra y mantenimiento	46	0	46	55	0	55
Limpiadores	11	7	18	14	7	21
	<u>78</u>	<u>30</u>	<u>108</u>	<u>87</u>	<u>30</u>	<u>117</u>

El importe de los honorarios devengados por los servicios de auditoría de las cuentas anuales correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 ha ascendido a 21.000 euros y 16.200 euros, respectivamente. No se ha percibido por parte del auditor, ni por sociedades vinculadas al mismo, cantidad adicional alguna por otros servicios.

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

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

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

	<u>Importe</u>
Reserva legal	613.032,35
Reservas voluntarias	336.374.163,01
Reserva capital amortizado	<u>305.314,15</u>
	<u>337.292.509,51</u>

Las reservas voluntarias recogen la distribución del resultado del ejercicio 2014, de acuerdo a la aprobación del mismo por la Junta de Accionistas de 30 de junio de 2015.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial (esto es, desde 1 de enero de 2015), diferenciando las procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al régimen general de gravamen: no aplica en el ejercicio 2015.
- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial (esto es, desde 1 de enero de 2015), dispuestas en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden: no aplica en el ejercicio 2015.
- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial (esto es, desde 1 de enero de 2015), diferenciando las procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al régimen general de gravamen: no aplica en el ejercicio 2015.
- Dividendos distribuidos con cargo a reservas, designando el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si ha estado gravada al 0%, 19% o al tipo general: no aplica en el ejercicio 2015.
- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento, así como de las participaciones en capital de entidades a que se refiere el art.2.1 Ley SOCIMI:

La Sociedad no tiene participaciones en capital de entidades a que se refiere el art.2.1 Ley SOCIMI.

La relación de Inmuebles para arrendamiento se detalla a continuación:

Terreno rústico El Galtero	Murcia	29/05/2014
Parque Comercial La Cañada	Marbella (Málaga)	27/05/1997
Parque Comercial Mediterráneo	Almería	04/12/1998
Parque Comercial Gran Plaza	Roquetas de Mar (Almería)	04/12/2002
Centre Comercial Mataró Parc	Mataró (Barcelona)	13/06/2000
Parque Comercial Las Dunas	Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)	05/03/2008
Locales Avda. Ricardo Soriano	Marbella (Málaga)	12/11/2010
Viviendas en La Cañada	Marbella (Málaga)	31/01/2011
Viviendas y garajes Edif. Gran Marbella	Marbella (Málaga)	20/09/1996
Viviendas y garajes Edif. Gran Marbella	Marbella (Málaga)	02/08/2012
Vivienda en Avda. Reina de España	Roquetas de Mar (Almería)	11/09/2008
Apto. en Urbaniz. Lagar del Rosario	Marbella (Málaga)	20/09/2013
Apto. en Urbaniz. El Embrujo de Banús	Marbella (Málaga)	05/02/2010
Apts en Urbaniz. Los Jardines D. Carlos	Marbella (Málaga)	02/08/2012
Apto. en Torre Caney	Santo Domingo (Rep. Dominicana)	06/09/2010

Los anteriores activos se encuentran recogidos como Inversiones inmobiliarias (Nota 6). Adicionalmente en el epígrafe de Existencias (Nota 9) se recoge como obra en curso el Centro Comercial Nevada (Armillá - Granada) que se inaugurará en el segundo semestre de 2016.



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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

Descripción	Valor neto contable 31/12/15	Valor de mercado s/tasación
Parque Comercial La Cañada	17.607.523,13	651.000.000
Parque Comercial Mediterráneo	11.438.766,20	115.300.000
Parque Comercial Gran Plaza	10.750.436,23	149.100.000
Centre Comercial Mataró Parc	14.905.264,74	271.100.000
Parque Comercial Las Dunas	36.184.571,40	54.500.000
Parque Comercial Nevada	107.072.053,96	451.500.000
Locales Avda.Ricardo Soriano	1.894.072,61	2.375.000
Viviendas en La Cañada	719.601,27	750.000
Viviendas y garajes Edif. Gran Marbella	1.750.172,42	7.310.000
Vivienda en Avda. Reina de España	90.000,00	90.000
Apto. en Urbaniz. Lagar del Rosario	312.975,35	400.000
Apto. en Urbaniz. El Embrujo de Banús	715.667,29	850.000
Apts en Urbaniz. Los Jardines D. Carlos	660.000,00	660.000,00
Apto. en Torre Caney	1.029.998,70	1.048.879
	<u>205.131.103,30</u>	<u>1.705.983.879</u>

En el cuadro anterior se incluye el Centro Comercial Nevada cuyo coste incluye el total de la construcción, sin poder estimar la parte que se traspasará a inversiones inmobiliarias.

Adicionalmente a esta información, los restantes activos que no computan dentro del 80% anteriormente detallado, cuyo valor neto contable asciende a 113.940.122,02 euros (en Inversiones inmobiliarias y en Existencias), tendrían un valor de mercado (en base a tasación externa) de 147.369.000 euros. Por tanto, el valor de mercado de los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el art.3.1 Ley SOCIMI supondría un 81,28% sobre el total del activo valorado a valor de mercado.



1. Evolución de los negocios y situación de la sociedad

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

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

Las obras de construcción del Parque Comercial Nevada de Armilla (Granada) con una SBA de 130.000 mts² y 6.500 plazas de aparcamiento, con una inversión total incluyendo la adecuación de los locales objeto de arrendamiento que superará los 300 millones de euros, siendo la fecha prevista de apertura en el segundo semestre del ejercicio 2016.



INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

1.1. Indicadores financieros sobre evolución de los resultados

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

CONCEPTO	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2014	VARIACIÓN %
Cifra neta de negocio	72.317.798,34	71.982.157,07	0,47%
Resultados de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	100.560.448,85	43.729.546,62	129,96%
Resultados de explotación	97.927.567,68	41.099.466,12	138,27%
Resultados financieros	6.421.728,82	11.938.713,61	(46,21%)
Beneficio neto de impuestos	104.411.210,45	37.387.228,00	179,27%
Rentabilidad económica (Rdo. de explotación/Activo total)	0,17	0,08	130,68%
Rentabilidad financiera (Resultado/Patrimonio neto)	0,25	0,11	126,85%

1.2. Indicadores financieros sobre la situación de la Sociedad

CONCEPTO	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2014	VARIACIÓN %
Patrimonio Neto	418.629.709,03	340.052.357,09	23,11%
Capital corriente (Activo corriente-Pasivo corriente)	311.374.688,68	259.528.208,21	19,98%
Capital corriente / Activo total	0,55	0,47	16,15%
Capital corriente / Pasivo corriente	9,91	11,99	(17,35%)
Deuda financiera	0	0	---
Ratio de solvencia (Activo total/Fondos ajenos)	3,87	2,65	46,17%
Ratio de endeudamiento (Fondos ajenos/Pasivo total)	0,26	0,38	(31,59%)
Ratio de liquidez (Activo corriente/Pasivo corriente)	10,91	12,99	(16,02%)



INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

1.3. Información sobre personal

El número medio de trabajadores se sitúa en 101, frente a los 100 del año pasado. A continuación mostramos un cuadro con las principales variables que afectan al área de personal:

CONCEPTO	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2014	VARIACIÓN %
Sueldos y salarios (excluido administradores)	2.748.066,01	2.705.770,84	1,56%
Seguridad Social a cargo de la empresa	849.706,46	847.121,78	0,31%
Ratio de Seguridad Social	30,92%	31,31%	-1,24%

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, el valor de los terrenos puede seguir deteriorándose por lo que la Sociedad va a seguir con su criterio de prudencia realizando tasación de sus activos en el caso de considerarlo necesario.

3. Otra información

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

Finalmente, deseamos informar que durante el ejercicio 2015 no han existido operaciones sobre acciones propias, bien a través de la Sociedad o de terceras personas que actúen en nombre y por cuenta de ésta. Igualmente les informamos que desde la fecha de cierre del ejercicio no ha ocurrido ningún acontecimiento significativo que hubiera que incorporar a las cuentas anuales o influyera en las mismas.

Madrid, 31 de marzo de 2016