

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de **GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES SOCIMI, S.A.**, que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2016 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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 SOCIMI, S.A.** de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la sociedad 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 sociedad 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 misma. 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.

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES SOCIMI, S.A.** al 31 de diciembre de 2016, 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.

Párrafo de énfasis

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 por los administradores a la fecha de preparación de las cuentas anuales del ejercicio 2016 adjuntas. La resolución final de los litigios podría originar diferencias 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 mencionadas cuentas anuales. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión del ejercicio 2016 adjunto 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 2016. 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, 4 de abril de 2017

Pablo Hurtado March

DELOITTE, S.L.

ROAC N° S0692

Araceli Catalán Rada

AUDALIA NEXIA Auditores, S.L.

ROAC N° S0274





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

**Información financiera correspondiente al
ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2016**

1. Cuentas anuales formadas por:

- Balance al 31 de diciembre de 2016 y 2015
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 31 de diciembre de 2016 y 2015
- Estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2016 y 2015
- Estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2016 y 2015
- Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016

2. Informe de gestión

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

PRESIDENTE

D. Tomás Olivo López

VOCALES

Dña. María Dolores Olivo Sánchez

D. José Miguel Cabezas Argueda (Consejero Independiente)

SECRETARIA

Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez

**Formulados por el Consejo de Administración
con fecha 31 de marzo de 2017**

BALANCE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(en euros)

ACTIVO	31/12/2016	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31/12/2016	31/12/2015
ACTIVO NO CORRIENTE			PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado material:			Fondos propios:	8		
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	3.420.394,44	2.212.536,27	Capital:			
Inmovilizado en curso y anticipos	2.669.262,49	1.461.404,32	Capital escriturado			
Inversiones inmobiliarias:			Reservas:			
Terrenos	751.131,95	751.131,95	Legal y estatutarias			
Construcciones	222.383.422,01	109.138.420,89	Otras reservas			
Inversiones en empresas grupo y asociadas a l.p.	59.606.517,53	49.750.358,18	Resultado del ejercicio			
Créditos a empresas	162.776.904,48	96.136.971,04				
Inversiones financieras a largo plazo:	99.145.018,67	96.136.971,04	PASIVO NO CORRIENTE			
Instrumentos de patrimonio	18.685.764,37	14.000.934,79	Provisiones a largo plazo:	13		
Créditos a terceros	85.342,00	85.342,00	Otras provisiones			
Otros activos financieros	2.821.344,69	1.984.773,42	Deudas a largo plazo:	8		
Activos por impuesto diferido	15.779.077,68	11.930.819,37	Otros pasivos financieros			
	259.072,11	291.456,12	Pasivos por impuesto diferido	11		
ACTIVO CORRIENTE			Periodificaciones a largo plazo	8		
Existencias:	255.958.761,72	342.802.277,55	PASIVO CORRIENTE			
Edificios adquiridos	132.833.520,11	210.880.804,43	Deudas a corto plazo:	8		
Terrenos y solares	10.469.131,14	10.698.064,98	Otros pasivos financieros			
Promociones en curso:	96.563.851,58	88.662.685,49	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:			
De ciclo largo	25.750.537,39	110.572.053,96	Proveedores:			
De ciclo corto	3.500.000,00	3.500.000,00	Proveedores a corto plazo			
Anticipos a proveedores	22.250.537,39	107.072.053,96	Proveedores empresas del grupo y asociadas			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	50.000,00	948.000,00	Personal (remaneraciones pendientes de pago)			
Clientes por ventas y prestaciones de servicios:	29.748.001,45	25.320.877,39	Otras deudas con las Administraciones Públicas	8, 17		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c.p.	21.556.754,72	18.938.933,52	Anticipos de clientes	8		
Deudores varios	21.556.754,72	18.938.933,52				
Personal	307.692,96	367.861,82				
Activos por impuesto corriente	100.030,19	106.251,89				
Otros créditos con las administraciones públicas	5.276.958,23	5.092.440,61				
Inversiones en empresas grupo y asociadas a c.p.:	2.506.565,35	795.389,55				
Créditos a empresas	6.545.915,38	9.259.471,92				
Otros activos financieros	0,00	3.285.188,85				
Inversiones financieras a corto plazo:	23.098.961,77	77.456.859,60				
Instrumentos de patrimonio	17.282.997,78	16.210.169,55				
Créditos a empresas	629.415,06	653.463,60				
Valores representativos de deuda	197.000,00	200.000,00				
Otros activos financieros	4.989.548,93	60.393.226,45				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:	63.732.363,01	19.884.264,21				
Tesorería	63.732.363,01	19.884.264,21				
TOTAL ACTIVO	599.852.433,32	564.582.596,66	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		599.852.433,32	564.582.596,66

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO 31 DE DICIEMBRE 2016

(en euros)

INGRESOS / (GASTOS)	NOTAS	31/12/2016	31/12/2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	12	87.676.733,19	72.317.798,34
Ventas		3.002.940,69	135.653,28
Ingresos por arrendamientos		64.930.539,53	59.839.205,39
Prestaciones de servicios		19.743.252,97	12.342.939,67
Variación existencias de promociones en curso	9	0,00	(7.130.840,62)
Aprovisionamientos:	9, 12	(2.975.875,73)	(8.130.443,79)
Consumo de terrenos y solares		(1.116.221,11)	(133.419,18)
Obras y servicios realizadas por terceros		(1.575.145,24)	(11.408,00)
Deterioro de edificios, terrenos y solares		(284.509,38)	(7.985.616,61)
Otros ingresos de explotación:		23.859,36	4.000,00
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		23.859,36	4.000,00
Gastos de personal:	12	(4.106.909,81)	(4.127.005,42)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.238.623,01)	(3.277.298,96)
Cargas sociales		(868.286,80)	(849.706,46)
Otros gastos de explotación:		(17.836.280,04)	(18.065.111,37)
Servicios exteriores		(15.246.389,93)	(13.982.549,36)
Tributos		(1.017.131,22)	(1.958.620,20)
Pérdidas, deterioro y variación provis. operac. comerc.		(1.572.758,89)	(1.625.779,81)
Otros gastos de gestión corriente		0,00	(498.162,00)
Amortización del ejercicio	5, 6	(2.903.067,52)	(2.632.881,17)
Excesos de provisiones	13	460.041,96	66.139.121,70
Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado:		(13.993,37)	(197.893,62)
Deterioros y pérdidas		9.949,30	(197.893,62)
Resultados por enajenaciones y otras		(23.942,67)	0,00
Otros resultados	12	(1.296.264,99)	(249.176,37)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		59.028.243,05	97.927.567,68
Ingresos financieros:		2.218.870,20	3.029.593,15
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		496.584,75	874.472,61
En terceros		496.584,75	874.472,61
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		1.722.285,45	2.155.120,54
De empresas del grupo y asociadas	17	527.134,71	562.744,99
De terceros		1.195.150,74	1.592.375,55
Gastos financieros:		(50.241,43)	(538.011,11)
Por deudas con terceros		(50.241,43)	(538.011,11)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros:		972.801,04	(6.274.994,17)
Cartera de negociación y otros	8	972.801,04	(6.274.994,17)
Diferencias de cambio	10	3.279.362,94	10.206.120,46
Deterioro y resultado enajenac. instrumentos financieros:		(5.714,75)	(979,61)
Deterioros y pérdidas		(5.727,18)	(1.000,00)
Resultados por enajenaciones y otras		12,43	20,39
RESULTADO FINANCIERO		6.415.078,00	6.421.728,72
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		65.443.321,05	104.349.296,40
Impuestos sobre beneficios	11	19.083,89	61.914,05
RESULTADO EJERCICIO PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS		65.462.404,94	104.411.210,45
RESULTADO DEL EJERCICIO		65.462.404,94	104.411.210,45

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 2016 Y 2015

(en euros)

1) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO

	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias		65.462.404,94	104.411.210,45
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		0,00	0,00
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		65.462.404,94	104.411.210,45

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 2016 Y 2015

(en euros)

2) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Reservas	Resultado ejercicio	Total
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
Saldo ajustado al 01-01-16	2.759.847,58	311.458.651,00	104.411.210,45	418.629.709,03
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	65.462.404,94	65.462.404,94
Operaciones con socios y propietarios:				
Aumentos de capital	49.240.152,42	0,00	0,00	49.240.152,42
Distribución de dividendos	0,00	0,00	(83.528.968,36)	(83.528.968,36)
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	20.882.242,09	(20.882.242,09)	0,00
Saldo al 31-12-16	52.000.000,00	332.340.893,09	65.462.404,94	449.803.298,03

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN	NOTAS	31/12/2016	31/12/2015
Resultado del ejercicio antes de impuestos		65.443.321,05	104.349.296,40
Ajustes del resultado:			
Amortización del inmovilizado		2.903.067,52	2.632.881,17
Correcciones valorativas por deterioro		1.849.318,97	16.941.130,66
Variación de provisiones		(460.041,96)	(66.017.059,20)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		23.942,67	0,00
Rtdos por bajas y enaj de instrumentos financieros		0,00	(20,39)
Ingresos financieros		(2.218.870,20)	(3.029.593,15)
Gastos financieros		50.241,43	538.011,11
Diferencias de cambio		(3.174.497,13)	(9.930.608,27)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(972.801,04)	6.274.994,17
Otros ingresos y gastos		1.103.738,40	498.162,00
Total ajustes del resultado		(895.901,34)	(52.092.101,90)
Cambios en el capital corriente:			
Existencias		(29.156.169,37)	(36.252.253,86)
Deudores y otras cuentas para cobrar		(4.809.206,71)	1.824.985,48
Otros activos corrientes		(853.205,73)	1.382.794,84
Acreedores y otras cuentas para pagar		(1.126.670,89)	4.077.894,26
Otros pasivos corrientes		2.027.526,01	752.538,40
Otros pasivos no corrientes		0,00	(11.384.920,73)
Total cambios en el capital corriente		(33.917.726,69)	(39.598.961,61)
Otros flujos de efectivo actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(1.259,20)	(225.808,51)
Cobros de dividendos		496.584,75	874.472,61
Cobros de intereses		515.942,48	1.637.452,63
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(241.769,27)	(5.131.751,32)
Total otros flujos de efectivo actividades de explotación		769.498,76	(2.845.634,59)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN		31.399.191,78	9.812.598,30

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

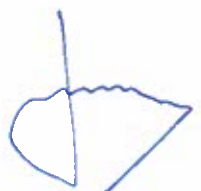


General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(en euros)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Pagos por inversiones:			
Empresas del grupo y asociadas		0,00	(179.554,38)
Inmovilizado material		(1.588.226,33)	(406.645,04)
Inversiones inmobiliarias		(9.100.249,54)	(961,32)
Otros activos financieros		<u>(4.851.626,56)</u>	<u>(7.674.908,87)</u>
Total pagos por inversiones		<u>(15.540.102,43)</u>	<u>(8.262.069,61)</u>
Cobros por desinversiones:			
Empresas del grupo y asociadas		3.309.891,81	209.300,34
Inmovilizado material		7.500,00	0,00
Inversiones inmobiliarias		230.000,00	0,00
Otros activos financieros		<u>55.273.162,90</u>	<u>6.047.582,43</u>
Total cobros por desinversiones		<u>58.820.554,71</u>	<u>6.256.882,77</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN		<u>43.280.452,28</u>	<u>(2.005.186,84)</u>





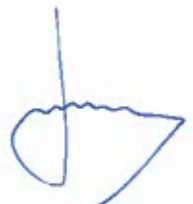
General de
Galerías Comerciales Sociimi S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN	NOTAS	31/12/2016	31/12/2015
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión de instrumentos de patrimonio		<u>49.240.152,42</u>	<u>0,00</u>
Total cobros y pagos por instrum.patrimonio		<u>49.240.152,42</u>	<u>0,00</u>
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión:			
Otras deudas		3.457.270,68	1.479.569,10
Devolución y amortización de:			
Otras deudas		<u>0,00</u>	<u>(17.052.000,00)</u>
Total cobros y pagos por instrumentos pasivo financiero		<u>3.457.270,68</u>	<u>(15.572.430,90)</u>
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:			
Dividendos		<u>(83.528.968,36)</u>	<u>0,00</u>
Total pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		<u>(83.528.968,36)</u>	<u>0,00</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN		<u>(30.831.545,26)</u>	<u>(15.572.430,90)</u>
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA EFECTIVO O EQUIVALENTES		<u>43.848.098,80</u>	<u>(7.765.019,44)</u>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		19.884.264,21	27.649.283,65
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		63.732.363,01	19.884.264,21

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.





General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. Actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

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 Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

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

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



2. Bases de presentación de las cuentas anuales

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

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

- el Código de Comercio, el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás legislación mercantil;
- la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por las que se regulan las SOCIMI;
- el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 y, 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 del ejercicio 2015 fueron aprobadas por decisión del Accionista Único de 30 de junio de 2016.

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

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

- la vida útil de los activos materiales e intangibles, así como de las inversiones inmobiliarias,



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

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

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

Al cierre del ejercicio 2016 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 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 los estados financieros correspondientes al periodo en que se pusieran de manifiesto.



c) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2015.

d) Cambios en criterios contables

En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se ha llevado a cabo ningún cambio en criterios contables respecto a los aplicados en el ejercicio 2015.

e) Otra información

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no está obligada, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio, a formular estados financieros consolidados por no ser sociedad dominante de un grupo de sociedades.

3. Aplicación de resultados

La distribución de resultados propuesta por el Consejo de Administración para el ejercicio 2016, así como la correspondiente al ejercicio 2015 (aprobada por Decisión de Accionista Único de fecha 30 de junio de 2016), se muestra a continuación:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Base de reparto:		
Saldo cuenta pérdidas y ganancias	<u>65.462.404,94</u>	<u>104.411.210,45</u>
Distribución:		
Reserva legal	6.546.240,49	0,00
Reservas voluntarias	6.546.240,50	20.882.242,09
Dividendos	<u>52.369.923,95</u>	<u>83.528.968,36</u>
	<u>65.462.404,94</u>	<u>104.411.210,45</u>

No se han repartido dividendos a cuenta al cierre de los ejercicios 2016 y 2015.



La distribución de beneficios propuesta para ambos ejercicios cumple con las obligaciones establecidas en la Ley SOCIMI (descritas Nota 8.7.e), no habiendo otras limitaciones a la distribución de dividendos, excepto que la reserva legal aún no alcanza el mínimo establecido (Nota 8.7.b)).

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales en los ejercicios 2016 y 2015, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y demás legislación aplicable, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material

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

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

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

	<u>Porcentaje</u>
Instalaciones técnicas y maquinaria	15
Otras instalaciones	12
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 incurrin.

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



Al cierre de cada ejercicio la Sociedad analiza si existen indicios de deterioro de valor del inmovilizado material y, en caso de que los hubiera, comprueba, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior en libros. El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

b) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

La vida útil estimada para cada elemento es la siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

c) Arrendamientos

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



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

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

- *Arrendamiento operativo cuando la Sociedad es el arrendador*

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

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

d) Instrumentos financieros

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

1. Activos financieros

- *Préstamos y partidas a cobrar*

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

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

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



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

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

- *Activos financieros mantenidos para negociar*

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

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

- *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento*

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

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

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

- *Activos financieros disponibles para la venta*

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



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

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

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

- *Efectivo y otros medios líquidos equivalentes*

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

- *Intereses y dividendos recibidos de activos financieros*

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

- *Baja de activos financieros*

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



2. Pasivos financieros

- *Débitos y partidas a pagar*

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

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

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

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

- *Baja de pasivos financieros*

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

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

3. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad no opera con instrumentos financieros derivados.



e) Distribución de resultados

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

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

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

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

f) Existencias

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

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

En la determinación del coste se incluyen los siguientes conceptos:

- Coste de los solares, por su precio de adquisición y gastos relacionados.
- Gastos del proyecto, dirección y honorarios profesionales.
- Facturas y certificaciones de los subcontratistas.
- Materiales de construcción.
- Gastos del personal de obra.



- Gastos financieros de los préstamos específicamente concedidos para financiar la construcción, hasta el momento de terminación de obra, siempre y cuando la duración de la misma sea superior a un año. Los gastos financieros incurridos con posterioridad se llevan a la cuenta de pérdidas y ganancias.
En el caso de solares y terrenos, los gastos financieros directamente vinculados a su adquisición se consideran mayor coste de la compra hasta el momento en que quedan disponibles para la realización de la construcción.
En todo caso, no se incorporan como coste de adquisición los gastos financieros devengados durante el período en el que no se hayan producido obras de adaptación y preparación para la construcción.
- Tributos relacionados con la obra.
- Otros gastos menores directamente relacionados con el proyecto y la construcción.

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

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

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

2. Obras en curso de promoción ajena

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

g) Transacciones en moneda extranjera

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

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

La Sociedad no tiene partidas no monetarias de carácter significativo.



h) Impuestos sobre beneficios

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

1. Impuesto corriente

- Régimen general

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

- Régimen SOCIMI

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

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

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

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



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

2. Impuesto diferido

- Régimen general

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

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

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

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

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

- Régimen SOCIMI

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



i) Ingresos por ventas y prestación de servicios

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

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

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

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

En el caso de las obras realizadas por encargo y con contrato (Nota 4.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.

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 "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" o "Tesorería", según su naturaleza, con contrapartida en el epígrafe de "Anticipos de clientes".



j) Provisiones, contingencias e indemnizaciones

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

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

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

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

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

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales del ejercicio 2016 no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

k) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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



l) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

m) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

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

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

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

n) Combinaciones de negocios

La Sociedad absorbió mediante una operación de fusión a la sociedad Europea de Complejos Comerciales, S.A.U., así como escindió 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.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 valoraron 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 registró en una partida de reservas, con signo positivo o negativo, según el caso.

En el caso de la escisión fue 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 accionista único dentro del ejercicio 2015, y la inscripción en el Registro Mercantil antes de la formulación de las cuentas anuales de dicho ejercicio (31 de marzo de 2016).





5. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2016 y 2015 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 01-01-15	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	0,00	150.250,00	150.250,00
Saldo al 31-12-15	7.248.243,38	751.131,95	7.999.375,33
Entradas	1.588.226,33	0,00	1.588.226,33
Salidas, bajas o reduc.	(39.671,32)	0,00	(39.671,32)
Saldo al 31-12-16	8.796.798,39	751.131,95	9.547.930,34
<u>AMORTIZACIONES</u>			
Saldo al 01-01-15	5.121.720,05	0,00	5.121.720,05
Entradas fusión	290.669,59	0,00	290.669,59
Dotaciones	374.449,42		374.449,42
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-15	5.786.839,06	0,00	5.786.839,06
Dotaciones	380.368,16	0,00	380.368,16
Salidas, bajas o reduc.	(39.671,32)	0,00	(39.671,32)
Saldo al 31-12-16	6.127.535,90	0,00	6.127.535,90
<u>VALOR NETO</u>			
Saldo al 01-01-15	1.729.061,17	301.029,48	2.030.090,65
Saldo al 31-12-15	1.461.404,32	751.131,95	2.212.536,27
Saldo al 31-12-16	2.669.262,49	751.131,95	3.420.394,44



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Entradas por fusión en 2015 recogían las procedentes de la fusión explicada en la Nota 1.

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

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

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

El importe del inmovilizado material totalmente amortizado al 31 de diciembre de 2016 asciende a 4.756.643,64 euros (4.365.757,89 euros en 2015).

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 Sociimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

<u>COSTE BRUTO</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01-01-15	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	49.750.358,18	77.563.464,14	127.313.822,32
Entradas	0,00	9.100.249,54	9.100.249,54
Traspaso de Existencias	9.856.159,35	97.062.784,96	106.918.944,31
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>(326.772,39)</u>	<u>(326.772,39)</u>
Saldo al 31-12-16	<u>59.606.517,53</u>	<u>183.399.726,25</u>	<u>243.006.243,78</u>
<u>AMORTIZACIONES</u>			
Saldo al 01-01-15	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	0,00	17.977.507,81	17.977.507,81
Dotaciones	0,00	2.522.699,36	2.522.699,36
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>(13.123,57)</u>	<u>(13.123,57)</u>
Saldo al 31-12-16	<u>0,00</u>	<u>20.487.083,60</u>	<u>20.487.083,60</u>
<u>DETERIORO</u>			
Saldo al 01-01-15	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	0,00	197.893,62	197.893,62
Dotaciones	0,00	0,00	0,00
Reversión	0,00	(9.949,30)	(9.949,30)
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>(52.206,15)</u>	<u>(52.206,15)</u>
Saldo al 31-12-16	<u>0,00</u>	<u>135.738,17</u>	<u>135.738,17</u>
<u>VALOR NETO</u>			
Saldo al 01-01-15	<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>
Saldo al 31-12-16	<u>59.606.517,53</u>	<u>162.776.904,48</u>	<u>222.383.422,01</u>



Entradas por fusión en 2015 recogían las procedentes de la fusión explicada en la Nota 1.

Las inversiones inmobiliarias comprenden principalmente el valor de suelo y de edificación de seis parques comerciales (cinco en 2015) ubicados en Almería, Roquetas de Mar (Almería), Marbella (Málaga), Mataró (Barcelona), Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) y Armilla (Granada). Estos parques son explotados por la Sociedad en régimen de arrendamiento y corresponden a edificación no residencial. En 2016 se traspasa desde el epígrafe Existencias (Nota 9) la galería del Parque Comercial Nevada Shopping situado en Armilla, al haberse inaugurado a finales del ejercicio 2016.

El valor del suelo asociado a los parques comerciales asciende a 48.528.145,98 euros en 2016 y 38.670.986,63 euros en 2015; el incremento en el ejercicio 2015 correspondía principalmente a un traspaso desde Existencias (Nota 9) del parque comercial de Almería y en 2016 al traspaso del parque comercial de Granada.

En 2016 las entradas se corresponden principalmente a la compra de una nave industrial e instalaciones anexas situada en la provincia de Sevilla. Para la adquisición de estos inmuebles, adicionalmente, la Sociedad realizó un pago de 333.824,03 euros por cuenta de una empresa vinculada a los antiguos propietarios para cancelar la carga hipotecaria que tenía el inmueble.

Los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los parques comerciales durante el ejercicio 2016 ascienden a 64.742 miles de euros (59.694 miles de euros en 2015), incluido canon. Los gastos más significativos de explotación corresponden a la amortización; los gastos de comunidad, servicios, etc. se refacturan, tal y como se explica en la Nota 4.j). Adicionalmente, por una finca rústica situada en Murcia se ha obtenido una renta de 178 miles de euros en 2016 y 135 miles de euros en 2015.

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 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 representan unos derechos de cobro mínimo por cuotas no cancelables cuyos importes y periodos de compromiso son como se describe a continuación:



	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables, de los cuales:		
- Hasta un año	84.639.132,24	56.569.364,83
- Entre uno y cinco años	<u>338.556.528,96</u>	<u>226.277.459,32</u>
	<u>423.195.661,20</u>	<u>282.846.824,15</u>

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

El importe de las cuotas contingentes cobradas durante 2016 asciende 1.467.299,27 euros (739.157,07 euros en 2015).

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 15.596.354,16 euros (12.139.083,48 euros en 2015), el cual está incluido en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo no corriente del balance (Nota 8.1.3). Generalmente, una parte de estas fianzas es depositada en las distintas Comunidades Autónomas en las que la Sociedad tiene sus centros comerciales, siendo el importe por este concepto de 15.028.184,96 euros (11.786.731,61 euros en 2015), el cual se encuentra recogido dentro del epígrafe "Otros activos financieros" del activo no corriente del balance, tal y como se indica en la Nota 8.1.1.

8. Instrumentos financieros

8.1. Categorías de activos financieros y pasivos financieros

1) Activos financieros a largo plazo

	Instrumentos de patrimonio		Préstamos, derivados y otros		Total	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Activos disponibles para la venta:						
- Valorados a coste	85.342,00	85.342,00	0,00	0,00	85.342,00	85.342,00
Préstamos y partidas a cobrar	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>117.745.441,04</u>	<u>110.052.563,83</u>	<u>117.745.441,04</u>	<u>110.052.563,83</u>
	<u>85.342,00</u>	<u>85.342,00</u>	<u>117.745.441,04</u>	<u>110.052.563,83</u>	<u>117.830.783,04</u>	<u>110.137.905,83</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.

Préstamos, derivados y otros presentan el siguiente desglose:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Créditos a empresas del grupo	99.145.018,67	96.136.971,04
Créditos a terceros	2.821.344,69	1.984.773,42
Otros activos financieros	<u>15.779.077,68</u>	<u>11.930.819,37</u>
	<u>117.745.441,04</u>	<u>110.052.563,83</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, que a tipo de cambio de cierre son 82.765,45 euros en 2016 y 80.135,08 euros en 2015; 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 91.475.750,25 USD, equivalente a 86.780.903,38 euros a tipo de cambio de cierre (91.501.789,63 USD en 2015, equivalente a 84.046.835,34 euros a tipo de cambio de cierre en 2015), y adicionalmente 180.580,35 euros en ambos periodos. 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 al 31 de diciembre de 2016 a 8.538.089,37 euros (8.266.740,15 euros en 2015), con vencimiento en 2018. Este préstamo ha generado en ambos periodos 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.

Créditos a terceros recogen, por una parte, diversos préstamos concedidos tanto en este ejercicio como 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 reclasificaron a corto plazo (Nota 8.1.2) 150.000 euros de créditos que han sido liquidados en 2016.



Por otra parte, recoge 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 ascienden a 574.356,16 euros (514.356,16 euros en 2015).

Además, recoge el crédito a la empresa Gestión y Desarrollo de Espacios Comerciales, S.L. (en la que la Sociedad participaba en el 99,9995% del capital social hasta su venta en 2015) por un total de 5.984.615,20 euros (5.982.615,20 euros en 2015) y vencimiento en 2017, que se encuentra íntegramente deteriorado ya que, por la situación patrimonial de dicha sociedad, existen claros indicios de que no va a ser posible la recuperación del importe concedido (Nota 8.5).

Finalmente, tal y como se explica en la Nota 6, este epígrafe recoge el crédito cedido como consecuencia del pago realizado a entidades bancarias para la cancelación de la hipoteca del inmueble adquirido.

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 13.044.115,51 euros (9.849.974,91 euros en 2015) y en la Generalitat de Catalunya, cuyo importe a cierre es de 1.984.069,45 euros (1.936.756,70 euros en 2015). El resto de fianzas entregadas corresponden, entre otros, a suministros.

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



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

2) Activos financieros a corto plazo.

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos deuda		Préstamos, derivados y otros		Total	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Activos a valor razonable con cambios en pérđ. y gananc.:								
- Mantenidos para negociar	17.282.997,78	16.210.169,55	0,00	0,00	0,00	0,00	17.282.997,78	16.210.169,55
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	197.000,00	200.000,00	34.129.357,24	89.739.209,20	34.326.357,24	89.939.209,20
	<u>17.282.997,78</u>	<u>16.210.169,55</u>	<u>197.000,00</u>	<u>200.000,00</u>	<u>34.129.357,24</u>	<u>89.739.209,20</u>	<u>51.609.355,02</u>	<u>106.149.378,75</u>

Activos a valor razonable con cambios en pérđ. y gananc.:

- Mantenidos para negociar

Préstamos y partidas a cobrar

Instrumentos de patrimonio mantenidos para negociar recogen acciones de sociedades que cotizan en bolsa. El importe de la variación del valor razonable del activo al 31 de diciembre de 2016 ha supuesto un aumento de 972.801,04 euros (disminución de 6.274.994,17 euros en 2015).

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



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

	<u>30/06/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Clientes por ventas y prestación de servicios	22.589.208,04	18.958.933,52
Deudores varios	366.665,40	367.861,82
Personal	101.130,19	106.251,89
Créditos a empresas del grupo	6.070.545,90	5.974.283,07
Otros activos financieros empresas del grupo	0,00	3.285.188,85
Créditos a otras partes vinculadas	150.000,00	150.000,00
Créditos a terceros	503.463,60	503.463,60
Imposiciones a corto plazo	3.000.000,00	55.158.219,18
Otros activos financieros	<u>2.114.261,80</u>	<u>5.235.007,27</u>
	<u>34.895.274,93</u>	<u>89.739.209,20</u>

Dentro del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se incluyen, en ambos periodos, 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 interpuso un 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 periodos desde el cumplimiento del hito ascienden a un importe de 3.307.848,98 USD que son 3.138.078,91 euros a tipo de cambio a 31 de diciembre de 2016 (3.038.347,56 euros a tipo de cambio de cierre de 2015) y 2.014.506,63 euros (1.897.297,95 euros en 2015).

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 al 31 de diciembre de 2016 de 1.468.129,32 USD equivalente a 1.392.779,93 euros a tipo de cambio de cierre (1.108.129,32 USD equivalente a 1.017.846,35 euros a tipo de cambio de cierre de 2015).



Finalmente, en 2015 se incluían 20.791,20 euros por los intereses devengados por una cuenta corriente con una empresa del grupo, cuyo principal se recogía en Otros activos financieros con empresas del grupo con un saldo de 3.285.188,85 euros y que ha sido cancelada a la fecha de cierre.

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 57.433,73 euros (49.933,73 euros al cierre de 2015).

Además, se recogen distintos créditos otorgados a personas físicas y jurídicas, siendo el principal conjunto de 392 euros (281 mil euros en 2015). Los intereses devengados no cobrados por estos créditos ascienden a 26 mil euros en ambos ejercicios.

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. Los intereses devengados de las imposiciones contratadas por la Sociedad ascienden a 8.120,55 euros (158.219,18 euros en 2015).

Finalmente, dentro del epígrafe "Otros activos financieros" se incluían en 2015 el saldo de cuentas corrientes con administradores y terceros, que devengaron intereses por 33.883,42 euros. En 2016 han sido canceladas, incluyendo los intereses devengados.

Además, en ambos ejercicios, se incluyen 1.981.428,38 euros (1.856.658,59 euros en 2015) correspondientes a las cantidades entregadas a una persona física consecuencia del contrato de mandato firmado en ejercicios anteriores (para la firma de contratos de opción de compra o compraventa de terrenos) y que finalmente se materializará en diciembre de 2017, al haberse acordado así en la novación de 2016.

- 3) Pasivos financieros a largo plazo recogen exclusivamente débitos y partidas a pagar siendo su desglose el siguiente:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Otros pasivos financieros	15.596.354,16	12.139.083,48
Periodificaciones a largo plazo	<u>(3.765.748,80)</u>	<u>(5.568.000,00)</u>
	<u>11.830.605,36</u>	<u>6.571.083,48</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.



El epígrafe “Periodificaciones a largo plazo” recogen los siguientes conceptos:

- Importes cobrados de manera anticipada a los inquilinos de los centros comerciales, sin que se haya producido el devengo de dichos ingresos (tal y como se explica en la Nota 4.j)), por importe de 1.802.251 euros en 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. El cliente solicitó judicialmente la resolución del contrato, recayendo sentencia en primera instancia a favor de la Sociedad en el ejercicio 2011, 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 abonó la totalidad de los importes que previamente le habían entregado, así como los intereses, pero sin emitir las facturas rectificativas correspondientes, al haber recurrido la sentencia condenatoria en 2014, por estar plenamente convencida de que será finalmente favorable; el importe reconocido de 5.568.000 euros (con saldo deudor) corresponde al IVA de las facturas emitidas.

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

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Otros pasivos financieros	360,00	360,00
Proveedores a corto plazo	15.049.436,78	11.635.862,53
Proveedores empresas del grupo (Nota 17)	9.099.102,94	13.639.348,08
Remuneraciones pendientes de pago	236.120,72	238.845,05
Anticipos de clientes	<u>917.402,59</u>	<u>3.418.449,27</u>
	<u><u>25.302.423,03</u></u>	<u><u>28.932.864,93</u></u>

En este epígrafe se registran, principalmente, saldos de naturaleza comercial con proveedores.

8.2. Información sobre el período medio de pago a proveedores durante el ejercicio. Disposición adicional tercera “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	2016	2015
	Días	
Período medio de pago a proveedores	68,85	68,17
Ratio de operaciones pagadas	63,63	62,18
Ratio de operaciones pendientes de pago	89,13	93,06
	Euros	
Total pagos realizados	49.899.833,60	46.581.252,50
Total pagos pendientes	12.834.699,14	11.215.242,69

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Proveedores" del pasivo corriente del balance.

El anterior cuadro no incluye los datos correspondientes a la entidad del grupo Emasa, Empresa Constructora, S.A., ya que desvirtuarían los ratios anteriores, a fecha de la formulación de las presentes cuentas solo queda pendiente la factura emitida en diciembre de 2016 por importe de 6.896 miles de euros.

Por otro parte, en los saldos pendientes al cierre de ejercicio se incluyen las retenciones de garantía practicadas a distintos proveedores en la construcción del Parque Comercial Nevada Shopping.

8.3. Reclasificaciones de activos financieros

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



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

8.4. Clasificación por vencimientos

1) Vencimiento de los instrumentos financieros de activo al 31 de diciembre de 2016:

	Vencimiento en años			Total
	31/12/17	31/12/18	Más de 5 años	
Inversiones empresas grupo y asociadas:				
Créditos a empresas	6.545.915,38	8.538.089,37	90.606.929,30	105.690.934,05
	6.545.915,38	8.538.089,37	90.606.929,30	105.690.934,05
Inversiones financieras:				
Créditos a terceros	629.415,06	2.317.103,40	504.241,29	3.450.759,75
Valores representativos de deuda	197.000,00	0,00	0,00	197.000,00
Otros activos financieros	4.989.548,93	0,00	15.779.077,68	20.768.626,61
	5.815.963,99	2.317.103,40	16.283.318,97	24.416.386,36
Anticipos a proveedores	50.000,00	0,00	0,00	50.000,00
Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar:				
Clientes por ventas y prestac. servicios	21.556.754,72	0,00	0,00	21.556.754,72
Deudores varios	307.692,96	0,00	0,00	307.692,96
Personal	100.030,19	0,00	0,00	100.030,19
	21.964.477,87	0,00	0,00	21.964.477,87
Saldo total	34.376.357,24	10.855.192,77	106.890.248,27	152.121.798,28



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

2) Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31 de diciembre de 2016:

	Vencimiento en años					Total
	31/12/17	31/12/18	31/12/19	31/12/20	31/12/21	
Deudas:						
Otros pasivos financieros	360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.596.354,16
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:						
Proveedores	15.049.436,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Proveedores empresas del grupo	9.099.102,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Personal	236.120,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anticipos de clientes	917.402,59	822.869,42	394.082,42	318.954,38	226.856,32	39.488,66
	<u>25.302.063,03</u>	<u>822.869,42</u>	<u>394.082,42</u>	<u>318.954,38</u>	<u>226.856,32</u>	<u>39.488,66</u>
Saldo total	<u>25.302.423,03</u>	<u>822.869,42</u>	<u>394.082,42</u>	<u>318.954,38</u>	<u>226.856,32</u>	<u>15.635.842,82</u>
						<u>42.701.028,39</u>

El importe de Periodificaciones a largo plazo correspondiente al IVA descrito en la Nota 8.1.3), por un saldo deudor de 5.568.000 euros, no está recogido en el anterior cuadro al desconocerse cuándo finalizará el litigio.



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

Su movimiento es el siguiente:

	<u>Créditos, derivados y otros</u>	
	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>
Saldo créditos deteriorados al 01-01-15	5.981.615,20	17.841.658,76
(+) 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>
(+) Corrección valorativa por deterioro	2.000,00	2.142.911,18
(-) Reversión del deterioro	0,00	(570.152,29)
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00
Saldo créditos deteriorados al 31-12-16	<u>5.984.615,20</u>	<u>21.040.197,46</u>

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

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

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

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

a) Riesgo de mercado

- *Riesgo de tipo de cambio*

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



- *Riesgo de precio*

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

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

- *Riesgo de tipo de interés*

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

La 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 provisiones de la reserva de liquidez de la Sociedad –que comprende las disponibilidades de crédito y el efectivo y equivalentes al efectivo– en función de los flujos de efectivo esperados.



8.7. Fondos propios

a) Capital suscrito

Al inicio del ejercicio el capital social estaba compuesto por dos clases distintas de acciones, clases A y B; la primera de ellas, la constituían 920 acciones nominativas de 60,101210 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas; por otra parte, las que formaban la clase B, la constituían 450.000 acciones nominativas de 6,010121 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 5 de agosto de 2016 la Sociedad escrituró las siguientes decisiones de accionista único de fecha 20 de julio de 2016:

- modificación del valor nominal de las acciones, fijándolo en 0,01 euros por acción, desdoblándolas en las proporciones correspondientes (split) y unificando las dos clases de acciones en una sola clase y una misma serie; de este modo, el capital de 2.759.847,58 euros queda compuesto por 275.984.758 acciones nominativas de 0,01 euros cada una, suscritas por el accionista único;
- aumento del capital social en 49.240.152,42 euros mediante la emisión de 4.924.015.242 acciones nominativas de 0,01 euros cada una, totalmente suscritas y desembolsadas por el accionista único;
- modificación del valor nominal de las acciones fijándolo en 2 euros por acción y renumerándolas de la 1 a la 26.000.000.

Al cierre del ejercicio 2016, el capital social está compuesto por 26 millones de acciones nominativas de 2 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas, cumpliendo así con lo establecido en el art.5 de la Ley SOCIMI sobre el capital mínimo.

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

b) Reserva legal

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

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



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

c) Reserva voluntaria

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

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

d) Reserva por capital amortizado

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

e) Distribución de resultados

Los dividendos se repartirán de acuerdo a lo establecido en la norma de valoración descrita en la Nota 4.f). Con fechas 4 de mayo de 2016 y 30 de junio de 2016 el accionista único acordó el pago de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2015 por importe total de 83.528.968,36 euros.

9. Existencias

El desglose del movimiento de existencias es el siguiente:





General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

<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 01-01-15	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)
Dism. 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
Entradas	596.673,83	7.487.675,47	22.097.427,74	0,00	0,00	30.181.777,04
Aumento por traspaso	0,00	898.000,00	0,00	0,00	0,00	898.000,00
Salidas	(1.025.607,67)	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.025.607,67)
Dism. por traspaso	0,00	0,00	0,00	0,00	(898.000,00)	(898.000,00)
Disminución por tras. a inmovilizado	0,00	0,00	(106.918.944,31)	0,00	0,00	(106.918.944,31)
Saldo al 31-12-16	13.327.178,09	128.426.624,75	22.250.537,39	10.630.840,62	50.000,00	174.685.180,85
DETERIOROS						
Saldo al 01-01-15	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
Dotaciones	0,00	617.690,36	0,00	0,00	0,00	617.690,36
Bajas	(200.000,00)	(133.180,98)	0,00	0,00	0,00	(333.180,98)
Saldo al 31-12-16	2.858.046,95	31.862.773,17	0,00	7.130.840,62	0,00	41.851.660,74
VALOR NETO						
Saldo al 01-01-15	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
Saldo al 31-12-16	10.469.131,14	96.563.851,58	22.250.537,39	3.500.000,00	50.000,00	132.833.520,11

Salidas en Edificios adquiridos recogen la venta de una vivienda en Cartagena (Murcia).



Durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha adquirido nuevos terrenos, principalmente en San Pedro de Alcántara (Marbella). En el ejercicio 2015 la sociedad adquirió principalmente, la compra de varias fincas, así como de derechos urbanísticos, en Marbella (Málaga), incluyendo 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).

En el ejercicio 2015 se traspasaron al epígrafe de Obra en curso terrenos situados en Armilla, que se inicialmente no se habían incluido dentro del parque comercial, que se estaba construyendo en dicha localidad.

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

En ambos periodos la obra en curso de ciclo corto se refiere prácticamente en su totalidad al Parque Comercial "Nevada" de Armilla (Granada), recogiendo el coste de construcción y valor de los terrenos hasta su inauguración a finales de 2016, momento en el que ha sido traspasada a inversiones inmobiliarias el coste incurrido de la parte destinada a arrendamiento (quedando en este epígrafe la superficie a enajenar (Nota 4.g.1)). Esta obra llevaba asociada una provisión para riesgos y gastos debido su paralización por un litigio; no obstante, la resolución favorable del mismo en el ejercicio 2015 supuso 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 al cierre de ambos ejercicios se encuentra determinada por tasación externa.

Al cierre del ejercicio 2015 anticipos recogían principalmente pagos a cuenta para la compra de terrenos situados en San Pedro de Alcántara (Marbella), los cuales se han adquirido en este ejercicio.

En el ejercicio 2015 la Sociedad escrituró 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 consideró gasto del ejercicio 2015, 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 2015 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 fueron canceladas como parte de la fusión (Nota 1).



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

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

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

Descripción activo	Valor coste	Deterioro		Valor neto	
		01/01/2016	Dotación / (Reversión) 31/12/2016		
Edificio Puerto Banús	7.358.046,95	<u>3.058.046,95</u>	(200.000,00)	<u>2.858.046,95</u>	4.500.000,00
Edificios adquiridos	7.358.046,95	<u>3.058.046,95</u>	(200.000,00)	<u>2.858.046,95</u>	4.500.000,00
Yecla (Murcia)	2.860.244,81	2.780.244,81	0,00	2.780.244,81	80.000,00
Martos (Jaén)	4.062.381,12	3.702.381,12	0,00	3.702.381,12	360.000,00
Marbella (Málaga)	15.401.994,68	14.501.994,68	0,00	14.501.994,68	900.000,00
Murcia	2.910.696,88	910.696,88	0,00	910.696,88	2.000.000,00
Coín (Málaga)	106.694,60	36.694,60	0,00	36.694,60	70.000,00
Roquetas de Mar (Almería)	238.149,85	189.149,85	0,00	189.149,85	49.000,00
Armillá (Granada)	1.942.530,96	1.285.711,94	(133.180,98)	1.152.530,96	790.000,00
San Pedro de Alcántara	27.778.091,22	<u>7.971.389,91</u>	617.690,36	<u>8.589.080,27</u>	19.189.010,95
Terrenos y solares	55.300.784,12	<u>31.378.263,79</u>	484.509,38	<u>31.862.773,17</u>	23.438.010,95
Tercera ampliación. Parque Comerc. La Cañada	10.630.840,62	<u>7.130.840,62</u>	0,00	<u>7.130.840,62</u>	3.500.000,00
Obra en curso ciclo largo	10.630.840,62	<u>7.130.840,62</u>	0,00	<u>7.130.840,62</u>	3.500.000,00



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Descripción activo	Valor coste	Deterioro		Valor neto
		01/01/2015	Dotación / (Reversión) 31/12/2015	
Edificio Puerto Banús	7.358.046,95	3.077.095,95	(19.049,00)	4.300.000,00
Edificios adquiridos	7.358.046,95	3.077.095,95	(19.049,00)	4.300.000,00
Yecla (Murcia)	2.860.244,81	2.782.697,23	(2.452,42)	80.000,00
Martos (Jaén)	4.062.381,12	3.734.553,38	(32.172,26)	360.000,00
Marbella (Málaga)	15.401.994,68	14.533.170,69	(31.176,01)	900.000,00
Murcia	2.910.696,88	2.323.176,88	(1.412.480,00)	2.000.000,00
Coin (Málaga)	106.694,60	0,00	36.694,60	70.000,00
Roquetas de Mar (Almería)	238.149,85	0,00	189.149,85	49.000,00
Armillá (Granada)	1.535.711,94	0,00	1.285.711,94	250.000,00
San Pedro de Alcántara	23.511.389,91	0,00	7.971.389,91	15.540.000,00
Terenos y solares	50.627.263,79	23.373.598,18	8.004.665,61	19.249.000,00
Tercera ampliación. Parque Comerc. La Cañada	10.630.840,62	0,00	7.130.840,62	3.500.000,00
Obra en curso ciclo largo	10.630.840,62	0,00	7.130.840,62	3.500.000,00

En el ejercicio 2015, la reversión en el terreno de Murcia se debió a una modificación en las expectativas asociadas al mismo. Por otra parte, 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 sufrieron un deterioro global de 7.971.389,91 euros.

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

10. Moneda extranjera

Al cierre de ambos ejercicios las partidas más significativas en moneda extranjera se deben a los créditos participativos a largo plazo concedidos a empresas grupo, así como al préstamo concedido en 2013, siendo el importe total en dólares estadounidenses de 100.562.993,31 USD (100.589.032,69 USD en 2015) y el contravalor a tipo de cambio de cierre de 95.401.758,20 euros para 2016 y 92.393.710,57 euros a tipo de cambio de cierre de 2015, así como a los intereses recogidos en el activo corriente dentro de créditos a corto plazo por un importe de 4.775.978,30 USD en 2016 y 4.415.978,32 en 2015 (4.530.858,84 euros y 4.056.193,90 euros a tipo de cambio de cierre de 2016 y 2015, respectivamente).

Al cierre del ejercicio se han reconocido diferencias netas de cambio positivas por operaciones no realizadas debidas a estos conceptos por importe de 3.174.497,13 euros (diferencias netas positivas por 10.206.454,18 euros en 2015).



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 2016	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Reservas		Total
	Aumentos	Disminuc.	Aumentos	Disminuc.	
Saldo de ingresos y gastos del periodo		65.443.321,05		0,00	65.443.321,05
Impuesto sobre Sociedades		(19.083,89)		0,00	(19.083,89)
Diferencias permanentes	1.263.777,51	433.018,06	0,00	0,00	830.759,45
Diferencias temporarias: 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)		66.484.003,23		0,00	66.484.003,23
Cuota íntegra					57.251,66
Deducciones					0,00
Cuota líquida					57.251,66
Retenciones y pagos a cuenta					(241.769,27)
Impuesto sobre Sociedades a devolver					(184.517,61)



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

El desglose del gasto/ingreso por impuestos sobre beneficios al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2016	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. Total (1 + 2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:						
- A operaciones continuadas	0,00	(32.384,01)	0,00	0,00	108.719,55	76.335,54

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

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 examinó 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 Comerciales, 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 del epígrafe "Otras deudas con las Administraciones Públicas" en 2015, habiéndose pagado durante el periodo 2016 (Nota 11.4).



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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%.

Procedentes de la fusión descrita en la Nota 1, se incorporaron bases imponibles negativas por 338.360,74 euros, de las que se han aplicado en ambos ejercicios 76.335,54 euros, quedando al cierre 185.689,66 euros (262.025,20 euros en 2015). No hay deducciones pendientes de aplicación en ambos ejercicios.

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 períodos 2013 y 2014. La amortización contable que no resulte fiscalmente deducible en virtud de la citada limitación del 30 por ciento, se deduce de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del primer período impositivo que se inicie dentro del año 2015. Por este motivo se generaron en 2014 y en 2013 activos por impuesto diferido, que comenzaron a revertir en el ejercicio 2015 de forma lineal. El importe revertido al 31 de diciembre de 2016 se ha estimado en 32.384,01 euros (36.270,09 euros en el ejercicio 2015), quedando pendiente de reversión un total de 259.072,11 euros (291.456,12 euros en 2015).

La Sociedad tiene recogidos como pasivo por impuesto diferido los reconocidos como consecuencia del distinto trato contable y fiscal en la amortización sobre los activos nuevos adquiridos en los ejercicios 2010 y 2009. La reversión estimada al 31 de diciembre de 2016 es de 108.719,55 euros y de 121.765,90 euros para 2015.

11.4. Otros tributos

Otros créditos con las Administraciones Públicas recogen, por una parte, el saldo pendiente de compensar 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 valoración catastral del Parque Comercial la Dunas. Este importe asciende a 497.059,26 euros en 2016 (794.884,41 euros en 2015).

Por otra parte, este epígrafe recoge el reconocimiento de los ingresos indebidos por un total de 2.009.506,09 euros (1.157.757,72 euros de principal y 851.748,37 euros de intereses), correspondientes al IVA de los ejercicios 2002 y 2003, tras la firma en conformidad de Acta de fecha 27 de diciembre de 2016, reconocidos por naturaleza en la cuenta de pérdidas y ganancias.



Por otra parte, Activos por impuesto corriente recogen, además del importe a devolver por los Impuestos sobre sociedades de los ejercicios 2016 y 2015, la cantidad de 169.407,36 euros correspondiente a impuestos sobre sociedades a devolver de la sociedad fusionada (Nota 1). A la fecha de formulación de estas cuentas anuales el importe a devolver por el impuesto sobre sociedades del ejercicio 2015 ha sido íntegramente cobrado.

El detalle del epígrafe “Otras deudas con las Administraciones Públicas” es el siguiente:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
H.P., acreedor por IVA	995.699,47	839.420,44
H.P., acreedor por retenciones	83.449,12	128.009,48
Generalitat de Catalunya, acreedor por fianzas	7.643,56	60.034,00
Junta de Andalucía, acreedor por fianzas	3.194.140,60	1.234.408,91
H.P., acreedor por otros conceptos (Nota 11.2)	0,00	147.517,30
Org.Seguridad Social, acreedores	96.999,75	85.333,81
	<u>4.377.932,50</u>	<u>2.494.723,94</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>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Ingresos por expropiación y ocupación	0,00	84.507,41
Otros ingresos	56.917,69	51.145,87
Venta de edificios (Nota 9)	1.383.000,00	0,00
Certificaciones de obra	1.563.023,00	0,00
Ingresos por arrendamientos	64.930.539,53	59.839.205,39
Prestación de servicios	19.743.252,97	12.342.939,67
	<u>87.676.733,19</u>	<u>72.317.798,34</u>

Prestaciones de servicios recogen, principalmente, la refacturación de gastos comunes. Adicionalmente, en el ejercicio 2016 se incluye la refacturación correspondiente a los gastos derivados de la apertura del Parque Comercial Nevada.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Andalucía	67.341.470,25	53.849.369,92
Cataluña	18.773.900,94	18.301.931,48
Murcia	<u>1.561.362,00</u>	<u>166.496,94</u>
	<u>87.676.733,19</u>	<u>72.317.798,34</u>

b) Aprovisionamientos

Dentro de este epígrafe se recogen los deterioros y reversiones por las valoraciones de los terrenos, solares y edificios adquiridos (Nota 9).

Además, recogen en 2016 el coste de la vivienda vendida (Nota 9), así como el coste de las certificaciones de obra.

c) Cargas sociales

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

d) Otros resultados

En ambos ejercicios se incluyen las costas incurridas en los distintos procesos en los que está inmersa la Sociedad, así como regularizaciones de saldos. Además, en 2016 recogen el importe de la multa coercitiva explicada en la Nota 13.

13. Provisiones y contingencias

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



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	<u>Otras provisiones</u>
Saldo al 01-01-15	159.026.060,47
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>
Dotaciones	1.152.720,63
Aplicaciones	0,00
Reversiones	<u>(460.041,96)</u>
Saldo al 31-12-16	<u><u>108.017.603,84</u></u>

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

Las principales provisiones que la Sociedad tiene registradas a cierre de 2016 en este epígrafe son las siguientes:

- Recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía interpuesto por la Junta de Andalucía contra la resolución de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Marbella correspondiente a la segunda fase de la ampliación del Parque Comercial de la Cañada, estando desde el ejercicio 2010 pendiente de ejecución de sentencia. La Sociedad en base a su mejor estimación provisionó en ejercicios anteriores 74 millones de euros.
- Sanción urbanística y multas coercitivas interpuestas por el Ayuntamiento de Marbella, sobre la realización de las obras descritas en la Nota 9, junto a la mejor estimación realizada por la Sociedad referente a la reposición al estado original de los terrenos por un importe total de 21 millones de euros. La Sociedad ha recurrido tanto la sanción como las multas.
- Adicionalmente existen otras provisiones por un total de 7 millones de euros por distintos litigios menores.
- Por otra parte, tal y como se describe en la Nota 11.2, en el ejercicio 2015 la Agencia Tributaria examinó los deterioros de edificios, terrenos y solares recogidos en el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2010, firmándose Acta en disconformidad el 17 de febrero de 2016 por 5 millones de euros. La Sociedad ha presentado tasación pericial contradictoria, estando a la espera de la resolución de la Agencia Tributaria.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

En el ejercicio 2015 la Sociedad revirtió la provisión por importe de 66 millones de euros referente a la obra de un centro comercial al haber obtenido sentencia favorable (Nota 9). Adicionalmente, las aplicaciones en el ejercicio 2015 recogían casi en su totalidad el pago realizado a un cliente por el litigio en la Nota 8.1.3).

Tal y como se describe en la Nota 11.2, en el ejercicio 2015 la Agencia Tributaria examinó los deterioros de edificios, terrenos y solares recogidos en el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2010, firmándose Acta en disconformidad el 17 de febrero de 2016 por cinco millones trescientos treinta y un mil euros. En 2015 se reconoció con cargo a patrimonio neto la cuota e intereses correspondientes a ejercicios anteriores (cinco millones noventa y dos mil) y con cargo a la cuenta de resultados, los intereses correspondientes al ejercicio por ciento noventa mil euros; en 2016 se han reconocido en la cuenta de resultados intereses por cuarenta y nueve mil euros.

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 4.566.564,25 euros en ambos ejercicios. Por otro lado, la Sociedad tiene, en ambos periodos, 851.646,58 euros avalados ante la Agencia Tributaria por el acta de inspección por el impuesto sobre beneficios del año 2000 explicado anteriormente.

El resto de avales comprometidos son debido a compromisos por pagos pendientes a proveedores y otras garantías a terceros por un importe de 1.167.469,21 euros (aproximadamente 400 mil euros en 2015).

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

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

Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha realizado inversiones significativas en materia medioambiental. La Sociedad no ha incurrido durante ambos periodos en gastos directamente relacionados con la protección y mejora del medio ambiente.

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

15. Combinaciones de negocios

Con fecha 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 fue inscrita en el Registro Mercantil de Málaga con fecha 30 de diciembre de 2015.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 entendieron 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 era el siguiente:

<u>Activo</u>	<u>Importe</u>	<u>Pasivo</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 ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 18 de marzo de 2016 (antes de la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 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 entendieron 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.) era el siguiente:

<u>Activo</u>	<u>Importe</u>	<u>Pasivo</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	<u>4.235,80</u>		
Total Activo	<u>15.944.329,49</u>	Total Pasivo	<u>15.944.329,49</u>



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 registró 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. aprobó 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 supuso 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 (antes de la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2015).

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

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.

Las últimas Cuentas Anuales de las sociedades absorbente y absorbida cerradas con anterioridad a la fusión fueron las del ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2014, 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 eran 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):



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

<u>Activo</u>	<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>Pasivo</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.

17. Operaciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas con la empresa con la Sociedad que han existido operaciones durante los ejercicios 2016 y 2015 son las siguientes:



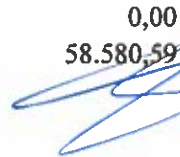
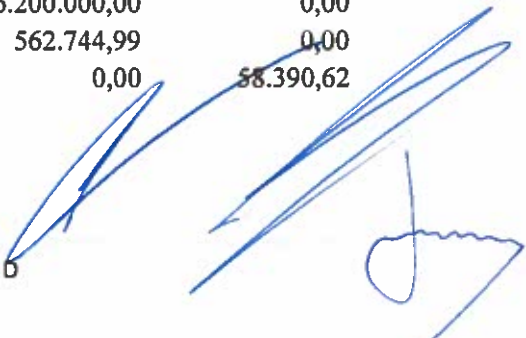
General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Tipo de vinculación	Persona/Empresa Vinculada
Otras empresas del grupo	(2) General de Galerías Comerciales América, S.R.L. (2) GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. (2) Guavaberry Golf Club, S.A. (1) Tolivo Corporation 2011, S.L. (1) Emasa, Empresa Constructora, S.A. (1) 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) La consideración de estas empresas como Otras empresas del grupo es consecuencia de que Don Tomás Olivo López es su accionista mayoritario.
(2) Indirecta a través de Magnis Emere, S.L.U.

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

Ejercicio 2016	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
Operaciones con partes vinculadas		
Compras de activos corrientes	6.903.102,94	0,00
Ingresos por intereses devengados no cobrados	450.127,06	0,00
Ingresos por intereses cobrados	36.414,16	0,00
Remuneraciones e indemnizaciones	0,00	58.580,59
		
Ejercicio 2015	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
Operaciones con partes vinculadas		
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 Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Ejercicio 2016	Otras empresas	Otras partes
Saldos pendientes con partes vinculadas	del grupo	vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones financieras a largo plazo:	99.145.018,67	10.366,64
Créditos	99.145.018,67	10.366,64
ACTIVO CORRIENTE		
Inversiones financieras a corto plazo:	6.545.915,38	0,00
Créditos	6.545.915,38	0,00
PASIVO CORRIENTE		
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:	9.099.102,94	0,00
Proveedores a corto plazo	9.099.102,94	0,00

Ejercicio 2015	Otras empresas	Otras partes
Saldos pendientes con partes vinculadas	del grupo	vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones financieras a largo plazo:	96.136.971,04	10.366,64
Créditos	96.136.971,04	10.366,64
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		
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:	13.639.348,08	0,00
Proveedores a corto plazo	13.639.348,08	0,00

Los miembros del Consejo de Administración han recibido en concepto de sueldos como empleados 109.565,45 euros durante el ejercicio 2016 (109.232,95 euros en 2015), así como por retribución del cargo de administrador la cantidad de 420.000 euros durante el ejercicio 2016 (420.000 euros en 2015, procedente de la extinta Europea de Complejos Comerciales, S.A.U.), sin que hayan recibido ningún otro tipo de retribución o dietas adicionales.

Además, existía en 2015 una cuenta corriente a corto plazo con los administradores a favor de la Sociedad, intereses incluidos, por 3.120.162,90 euros, cancelada en el ejercicio 2016; los intereses devengados en 2016 ascendían a 40.593,49 euros (33.883,42 euros en 2015), igualmente cancelados; también se ha saldado en 2016 un crédito a corto plazo por importe de 110.000 euros.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

No existen obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida con los Administradores antiguos o actuales, ni tienen suscrito ningún contrato de responsabilidad civil de los Administradores.

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

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

18. Otra información

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

<u>Categoría</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Director de desarrollo	1	1
Ingenieros técnicos	3	4
Técnicos organización	3	3
Delineantes	2	2
Letrado	4	5
Jefe mantenimiento	6	5
Licenciados	7	8
Administrativos y auxiliares	10	11
Personal de obra y mantenimiento	45	44
Limpiadores	18	18
	<u>99</u>	<u>101</u>

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

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



MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Categoría	31/12/2016			31/12/2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director de desarrollo	1	0	1	1	0	1
Ingenieros técnicos	4	2	6	3	2	5
Técnicos organización	2	4	6	1	3	4
Delineantes	2	0	2	2	0	2
Letrado	1	3	4	1	4	5
Jefe mantenimiento	6	0	6	5	0	5
Licenciados	7	2	9	6	1	7
Administrativos y auxiliares	1	12	13	2	13	15
Personal obra y mantenimiento	58	0	58	46	0	46
Limpiadores	14	6	20	11	7	18
	<u>96</u>	<u>29</u>	<u>125</u>	<u>78</u>	<u>30</u>	<u>108</u>

El importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de cuentas para los ejercicios 2016 y 2015 se muestra en el siguiente cuadro, no habiéndose percibido por parte de los auditores, ni por sociedades vinculadas a los mismos, cantidad adicional alguna por otros servicios:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Auditoría de cuentas anuales	50.000,00	21.000,00
Revisión limitada	6.000,00	0,00
Otros servicios	<u>14.000,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>70.000,00</u>	<u>21.000,00</u>

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

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

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



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

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

	<u>31/12/2016</u>
Reservas procedentes de rentas tributadas al 0%	20.882.242,09

- 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 periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden: no aplica en ambos ejercicios.
- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial (esto es, desde 1 de enero de 2015), diferenciando las procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al régimen general de gravamen: 83.528.968,36 euros al 31 de diciembre de 2016, por resultados procedentes del ejercicio 2015 generados con rentas sujetas a tipo de gravamen 0%.
- Dividendos distribuidos con cargo a reservas, designando el ejercicio del que procede la reserva aplicada y si ha estado gravada al 0%, 19% o al tipo general: no aplica en ambos ejercicios.
- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento, así como de las participaciones en capital de entidades a que se refiere el artículo 2.1 Ley SOCIMI:

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

La relación de Inmuebles para arrendamiento se detalla a continuación:



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Descripción	Ubicación	Fecha de adquisición/ apertura
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
Parque Comercial Nevada	Armillá (Granada)	23/11/2016
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
Vivienda en Pza. Campillo	Granada	09/11/2016
Apto. en Urbaniz. Lagar del Rosario	Marbella (Málaga)	20/09/2013
Apto. en Urbaniz. El Embrujo de Banús	Marbella (Málaga)	05/02/2010
Apts. en Urbaniz. Los Jardines D. Carlos	Marbella (Málaga)	02/08/2012
Apto. en Torre Caney	Santo Domingo (Rep. Dominicana)	06/09/2010
Terreno e instalaciones Bollullos	Bollullos de la Mitación (Sevilla)	22/02/2016

Los anteriores activos se encuentran recogidos como Inversiones inmobiliarias (Nota 6). Adicionalmente en el epígrafe de Existencias (Nota 9) se recogía como obra en curso el Parque Comercial Nevada (Armillá – Granada), habiendo traspasado en 2016 la galería como Inversiones inmobiliarias tras su inauguración a finales de ejercicio.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

<u>Descripción</u>	<u>Valor neto contable 31/12/16</u>	<u>Valor de mercado s/tasación</u>
Parque Comercial La Cañada	17.311.512,69	675.000.000
Parque Comercial Mediterráneo	11.376.699,92	122.800.000
Parque Comercial Gran Plaza	10.621.861,67	162.100.000
Centre Comercial Mataró Parc	14.832.336,08	275.000.000
Parque Comercial Las Dunas	34.623.771,51	54.700.000
Parque Comercial Nevada	106.957.991,27	520.000.000
Locales Avda. Ricardo Soriano	1.864.681,83	2.375.000
Viviendas en La Cañada	703.610,13	750.000
Viviendas y garajes Edificio Gran Marbella	1.722.852,75	7.580.000
Vivienda en Avda. Reina de España	95.000,00	95.000
Vivienda Pza. Campillo	709.367,52	715.000
Apto. en Urbanización Lagar del Rosario	306.809,33	400.000
Apto. en Urbanización El Embrujo de Banús	709.420,22	850.000
Apto. en Urbanización Los Jardines D. Carlos	390.000,00	390.000
Apto. en Torre Caney	1.020.558,79	1.020.559
Terreno e instalaciones Bollullos	8.057.576,51	8.600.000
	<u>211.304.050,22</u>	<u>1.832.375.559</u>

En el cuadro anterior se incluye el Parque Comercial Nevada Shopping cuyo coste recoge el total de la construcción considerado como inversión inmobiliaria, al encontrarse en régimen de alquiler.

Adicionalmente a esta información, los restantes activos que no computan dentro del 80% anteriormente detallado, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2016 asciende a 143.862.891,66 euros (en Inversiones inmobiliarias y en Existencias), tendrían un valor de mercado de 177.030.417,14 euros, en base a tasación externa. Por tanto, el valor de mercado de los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el artículo 3.1 Ley SOCIMI supondría un 81,29% sobre el total del activo valorado a valor de mercado.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

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

El Parque Comercial La Cañada es el primer gran complejo comercial y de ocio promovido, comercializado y gestionado por la Sociedad. Está situado en Marbella (Málaga) y abrió sus puertas al público en mayo de 1997, contando con hipermercado (Alcampo), medianas superficies (Leroy Merlin, Norauto, Worten y 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 Centro Comercial Mataró Parc, sito en la población de Mataró (Barcelona), se ha convertido en el centro de compras y ocio de la comarca del Maresme. Cuenta con un hipermercado (Alcampo), medias superficies (Media Markt) y una galería comercial y de ocio.

El Parque Comercial Gran Plaza de Roquetas de Mar (Almería) cuenta con un hipermercado 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.

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

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



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1.1. Indicadores financieros sobre evolución de los resultados

CONCEPTO	31/12/2016	31/12/2015	VARIACIÓN
			%
Cifra neta de negocio	87.676.733,19	72.317.798,34	21,24%
Resultados de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	61.931.310,57	100.560.448,85	(38,41%)
Resultados de explotación	59.028.243,05	97.927.567,68	(39,72%)
Resultados financieros	6.415.078,00	6.421.728,82	(0,10%)
Beneficio neto de impuestos	65.462.404,94	104.411.210,45	(37,30%)
Rentabilidad económica (Rdo. de explotación/Activo total)	0,10	0,17	(43,27%)
Rentabilidad financiera (Resultado/Patrimonio neto)	0,15	0,25	(41,65%)

1.2. Indicadores financieros sobre la situación de la Sociedad

CONCEPTO	31/12/2016	31/12/2015	VARIACIÓN
			%
Patrimonio Neto	449.803.298,03	418.629.709,03	7,45%
Capital corriente (Activo corriente-Pasivo corriente)	226.278.406,19	311.374.688,68	(27,33%)
Capital corriente / Activo total	0,38	0,55	(31,60%)
Capital corriente / Pasivo corriente	7,62	9,91	(23,05%)
Deuda financiera	0	0	---
Ratio de solvencia (Activo total/Fondos ajenos)	4,00	3,87	3,35%
Ratio de endeudamiento (Fondos ajenos/Pasivo total)	0,25	0,26	(3,24%)
Ratio de liquidez (Activo corriente/Pasivo corriente)	8,62	10,91	(20,94%)

1.3. Información sobre personal

El número medio de trabajadores se sitúa en 99, frente a los 101 del ejercicio 2015. A continuación, mostramos un cuadro con las principales variables que afectan al área de personal:



CONCEPTO	31/12/2016	31/12/2015	VARIACIÓN
			%
Sueldos y salarios (excluido administradores)	2.692.257,56	2.743.066,01	-1,85%
Seguridad Social a cargo de la empresa	849.994,97	837.572,09	1,48%
Ratio de Seguridad Social	31,57%	30,53%	3,40%

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 enfrenta

Según la coyuntura actual, se espera que el valor de los terrenos no sigan deteriorándose y comiencen a remontar. La Sociedad va a seguir realizando tasaciones de sus activos por entidades de reconocido prestigio.

3. Otra información

A cierre del ejercicio el periodo medio de pago asciende a 68,85 días sin considerar la entidad del grupo Emasa, Empresa Constructora, S.A., cuyo saldo a la fecha de formulación ha sido parcialmente abonado, quedando pendiente las facturas de diciembre de 2016. Durante el ejercicio 2016 se ha hecho un gran esfuerzo en poder reducir el plazo de pago de las deudas y para el 2017 la Sociedad procurará cumplir con la normativa en la totalidad de los pagos.

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

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

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.

Madrid, 31 de marzo de 2017