Deloitte.

Audalia Nexia

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de General de Galerías Comerciales SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2017 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria del ejercicio 2017 adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Deloitte, S.L. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 13.650, sección 8ª, folio 188, hoja M-54414, inscripción 96ª, C.I.F.:B-79104469.
Domicilio social: Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, 28020 Madrid

Reconocimiento de ingresos por arrendamientos

Descripción

La cifra de negocios de la Sociedad se corresponde principalmente a ingresos por arrendamiento procedentes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la misma. El importe total de ingresos por arrendamiento del ejercicio 2017 asciende a 93 millones de euros.

El reconocimiento de ingresos por arrendamiento es uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que el gran volumen de transacciones y la existencia de cláusulas no estándar en los correspondientes contratos de arrendamiento incrementa el riesgo de error material en los estados financieros (véanse Notas 4.i y 12 de la memoria del ejercicio 2017 adjunta).

Procedimientos aplicados en la auditoría

Hemos llevado a cabo pruebas analíticas sustantivas a fin de evaluar la razonabilidad de la evolución de los ingresos por arrendamiento de las distintas propiedades recogidas en inversiones inmobiliarias.

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

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

Litigios en curso

Descripción

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Valoración de los activos inmobiliarios

Descripción

La Sociedad recoge sus activos inmobiliarios en los epígrafes "Inversiones inmobiliarias" y "Existencias" del balance, cuyo valor neto contable al cierre del ejercicio asciende a 270 millones de euros y 118 millones de euros, respectivamente. La Sociedad valora los activos mencionados a coste de adquisición o valor de mercado si este último fuera inferior y utiliza expertos independientes para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias y existencias.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Adicionalmente, nuestros procedimientos de auditoría han consistido principalmente en:

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

- Verificar la recuperabilidad de los valores contables de las inversiones inmobiliarias y de las existencias al 31 de diciembre de 2017 a partir del informe de valoración realizado por el experto independiente a dicha fecha.

- Analizar la razonabilidad de la metodología e hipótesis utilizadas por el experto, así como su consistencia respecto a periodos anteriores.

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por la Sociedad en relación a los aspectos anteriormente mencionados, que se incluyen en la memoria del ejercicio 2017 adjunta.

Cumplimiento régimen de SOCIMI

Descripción

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Hemos obtenido de la Dirección de la Sociedad los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal, así como su documentación soporte y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

DELOITTE, S.L.
R.O.A.C nº S0692

Pablo Hurtado March
R.O.A.C nº 20408

25 de abril de 2018

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA
DELOITTE, S.L.
Año 2018 Nº 01/18/08329
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

AUDALIA NEXIA Auditores, S.L.
ROAC Nº S0274

Araceli Catalán Rada
R.O.A.C nº20609

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA
AUDALIA NEXIA AUDITORES, S.L.
Año 2018 Nº 01/18/02283
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

Información financiera correspondiente al
ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2017

1. Cuentas anuales formadas por:

   - Balance al 31 de diciembre de 2017 y 2016
   - Cuenta de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2017 y 2016
   - Estado de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2017 y 2016
   - Estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2017 y 2016
   - Memoria del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017

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 28 de marzo de 2018

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

BALANCE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(en euros)

ACTIVO	NOTAS	31/12/2017	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE		**374.935.995,25**	**343.893.671,60**
Inmovilizado intangible:		**1.027,98**	**0,00**
Aplicaciones informáticas		1.027,98	0,00
Inmovilizado material:	**5**	**4.519.735,83**	**3.420.394,44**
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		3.768.603,88	2.669.262,49
Inmovilizado en curso y anticipos		751.131,95	751.131,95
Inversiones inmobiliarias:	**6**	**270.143.402,24**	**222.383.422,01**
Terrenos		61.577.907,93	59.606.517,53
Construcciones		208.565.494,31	162.776.904,48
Inversiones en empresas grupo y asociadas a l.p.	**8, 17**	**79.617.825,46**	**99.145.018,67**
Créditos a empresas		79.617.825,46	99.145.018,67
Inversiones financieras a largo plazo:	**8**	**20.427.315,64**	**18.685.764,37**
Instrumentos de patrimonio		85.342,00	85.342,00
Créditos a terceros		3.926.438,51	2.821.344,69
Otros activos financieros		16.415.535,13	15.779.077,68
Activos por impuesto diferido	**11**	**226.688,10**	**259.072,11**
ACTIVO CORRIENTE		**250.117.704,90**	**255.958.761,72**
Existencias:	**9**	**118.138.410,04**	**132.833.520,11**
Edificios adquiridos		10.493.304,38	10.469.131,14
Terrenos y solares		103.234.845,94	96.563.851,58
Promociones en curso:		4.360.259,72	25.750.537,39
De ciclo largo		3.500.000,00	3.500.000,00
De ciclo corto		860.259,72	22.250.537,39
Anticipos a proveedores		50.000,00	50.000,00
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:		**24.043.584,57**	**29.748.001,45**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios:	8	20.857.890,85	21.556.754,72
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c.p.		20.857.890,85	21.556.754,72
Deudores varios	8	310.463,95	307.692,96
Personal	8	93.771,18	100.030,19
Activos por impuesto corriente	11	353.924,98	5.276.958,23
Otros créditos con las administraciones públicas	11	2.427.533,61	2.506.565,35
Inversiones en empresas grupo y asociadas a c.p.:	**8, 17**	**13.918.572,90**	**6.545.915,38**
Créditos a empresas		13.918.572,90	6.545.915,38
Inversiones financieras a corto plazo:	**8**	**12.130.015,52**	**23.098.961,77**
Instrumentos de patrimonio		7.185.759,75	17.282.997,78
Créditos a empresas		2.437.643,54	629.415,06
Valores representativos de deuda		197.000,00	197.000,00
Otros activos financieros		2.309.612,23	4.989.548,93
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:		**81.887.121,87**	**63.732.363,01**
Tesorería		81.887.121,87	63.732.363,01
TOTAL ACTIVO		**625.053.700,15**	**599.852.433,32**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	31/12/2017	31/12/2016
PATRIMONIO NETO	**8**	**500.616.842,23**	**449.803.298,03**
Fondos propios:		**500.616.842,23**	**449.803.298,03**
Capital:		52.000.000,00	52.000.000,00
Capital escriturado		52.000.000,00	52.000.000,00
Reservas:		345.433.374,08	332.340.893,09
Legal y estatutarias		7.159.272,84	613.032,35
Otras reservas		338.274.101,24	331.727.860,74
Resultado del ejercicio		103.183.468,15	65.462.404,94
PASIVO NO CORRIENTE		**112.071.245,41**	**120.368.779,76**
Provisiones a largo plazo:	**13**	**77.731.126,17**	**108.017.603,84**
Otras provisiones		77.731.126,17	108.017.603,84
Deudas a largo plazo:	**8**	**30.220.876,58**	**15.596.354,16**
Deudas con entidades de crédito		13.290.000,00	0,00
Otros pasivos financieros		16.930.876,58	15.596.354,16
Pasivos por impuesto diferido	**11**	**411.851,01**	**520.570,56**
Periodificaciones a largo plazo	**8**	**3.707.391,65**	**(3.765.748,80)**
PASIVO CORRIENTE		**12.365.612,51**	**29.680.355,53**
Deudas a corto plazo:	**8**	**2.667,94**	**360,00**
Otros pasivos financieros		2.667,94	360,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:		**12.362.944,57**	**29.679.995,53**
Proveedores:	8	7.466.084,71	15.049.436,78
Proveedores a corto plazo		7.466.084,71	15.049.436,78
Proveedores empresas del grupo y asociadas	8, 17	720.000,00	9.099.102,94
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	8	252.835,50	236.120,72
Pasivo por impuesto corriente	11	1.385.221,20	0,00
Otras deudas con las Administraciones Públicas	11	924.816,53	4.377.932,50
Anticipos de clientes	8	1.613.986,63	917.402,59
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**625.053.700,15**	**599.852.433,32**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO 31 DE DICIEMBRE 2017

(en euros)

INGRESOS / (GASTOS)	NOTAS	31/12/2017	31/12/2016
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios:	**12**	**111.333.849,64**	**87.676.733,19**
Ventas		640.763,92	3.002.940,69
Ingresos por arrendamientos		93.346.177,75	64.930.539,53
Prestaciones de servicios		17.346.907,97	19.743.252,97
Aprovisionamientos:	**9, 12**	**(318.678,09)**	**(2.975.875,73)**
Consumo de terrenos y solares		0,00	(1.116.221,11)
Obras y servicios realizadas por terceros		(331.069,89)	(1.575.145,24)
Deterioro de edificios, terrenos y solares		12.391,80	(284.509,38)
Otros ingresos de explotación:		**436.046,80**	**23.859,36**
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		436.046,80	23.859,36
Gastos de personal:	**12**	**(4.562.300,15)**	**(4.106.909,81)**
Sueldos, salarios y asimilados		(3.576.886,32)	(3.238.623,01)
Cargas sociales		(985.413,83)	(868.286,80)
Otros gastos de explotación:		**(20.443.638,58)**	**(17.836.280,04)**
Servicios exteriores		(20.445.129,94)	(15.246.389,93)
Tributos		(3.311.991,04)	(1.017.131,22)
Pérdidas, deterioro y variación provis. operac. comerc.		3.313.482,40	(1.572.758,89)
Amortización del ejercicio	**5, 6**	**(6.853.447,51)**	**(2.903.067,52)**
Excesos de provisiones	**13**	**28.862.163,45**	**460.041,96**
Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado:		**5.870.680,26**	**(13.993,37)**
Deterioros y pérdidas		42.336,49	9.949,30
Resultados por enajenaciones y otras	5, 6	5.828.343,77	(23.942,67)
Otros resultados	**12**	**28.968,85**	**(1.296.264,99)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**114.353.644,67**	**59.028.243,05**
Ingresos financieros:		**1.437.852,07**	**2.218.870,20**
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		406.688,26	496.584,75
En terceros		406.688,26	496.584,75
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		1.031.163,81	1.722.285,45
De empresas del grupo y asociadas	17	426.160,54	527.134,71
De terceros		605.003,27	1.195.150,74
Gastos financieros:		**(313.850,43)**	**(50.241,43)**
Por deudas con terceros		(313.850,43)	(50.241,43)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros:		**1.584.558,45**	**972.801,04**
Cartera de negociación y otros	8	1.584.558,45	972.801,04
Diferencias de cambio	**10**	**(12.458.332,60)**	**3.279.362,94**
Deterioro y resultado enajenac. instrumentos financieros:		**8,42**	**(5.714,75)**
Deterioros y pérdidas		0,00	(5.727,18)
Resultados por enajenaciones y otras		8,42	12,43
RESULTADO FINANCIERO		**(9.749.764,09)**	**6.415.078,00**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**104.603.880,58**	**65.443.321,05**
Impuestos sobre beneficios	**11**	**(1.420.412,43)**	**19.083,89**
RESULTADO EJERCICIO PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS		**103.183.468,15**	**65.462.404,94**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**103.183.468,15**	**65.462.404,94**

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 2017 Y 2016

(en euros)

1) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO

	NOTAS	31/12/2017	31/12/2016
Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias		**103.183.468,15**	**65.462.404,94**
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		**103.183.468,15**	**65.462.404,94**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(en euros)

2) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Reservas	Resultado ejercicio	Total
Saldo al 31-12-15	2.759.847,58	311.458.651,00	104.411.210,45	340.052.357,09
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
Saldo ajustado al 01-01-17	52.000.000,00	332.340.893,09	65.462.404,94	449.803.298,03
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	103.183.468,15	103.183.468,15
Operaciones con socios y propietarios:				
Distribución de dividendos	0,00	0,00	(52.369.923,95)	(52.369.923,95)
Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	13.092.480,99	(13.092.480,99)	0,00
Saldo al 31-12-17	52.000.000,00	345.433.374,08	103.183.468,15	500.616.842,23

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN	NOTAS	31/12/2017	31/12/2016
Resultado del ejercicio antes de impuestos		104.603.880,58	65.443.321,05
Ajustes del resultado:			
Amortización del inmovilizado	5,6	6.853.447,51	2.903.067,52
Correcciones valorativas por deterioro		(3.368.570,69)	1.849.318,97
Variación de provisiones	13	(28.862.163,45)	(460.041,96)
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	5,6	(5.828.343,77)	23.942,67
Ingresos financieros		(1.437.852,07)	(2.218.870,20)
Gastos financieros		313.850,43	50.241,43
Diferencias de cambio		12.107.681,12	(3.174.497,13)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(1.584.558,45)	(972.801,04)
Otros ingresos y gastos		0,00	1.103.738,40
Total ajustes del resultado		(21.806.509,37)	(895.901,34)
Cambios en el capital corriente:			
Existencias		(8.341.144,01)	(29.156.169,37)
Deudores y otras cuentas para cobrar		9.490.262,51	(4.809.206,71)
Otros activos corrientes		85.290,75	(853.205,73)
Acreedores y otras cuentas para pagar		(15.988.580,08)	(1.126.670,89)
Otros pasivos corrientes		(3.640.661,56)	2.027.526,01
Otros pasivos no corrientes		(1.220.053,85)	0,00
Total cambios en el capital corriente		(19.614.886,24)	(33.917.726,69)
Otros flujos de efectivo actividades de explotación:			
Pagos de intereses		(313.850,43)	(1.259,20)
Cobros de dividendos		406.688,26	496.584,75
Cobros de intereses		468.295,43	515.942,48
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		4.811.506,48	(241.769,27)
Total otros flujos de efectivo actividades de explotación		5.372.639,74	769.498,76
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN		**68.555.124,71**	**31.399.191,78**

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN	NOTAS	31/12/2017	31/12/2016
Pagos por inversiones:			
Inmovilizado intangible		(1.395,00)	0,00
Inmovilizado material		(1.747.526,75)	(1.588.226,33)
Inversiones inmobiliarias		(32.645.053,34)	(9.100.249,54)
Otros activos financieros		(971.643,97)	(4.851.626,56)
Total pagos por inversiones		(35.365.619,06)	(15.540.102,43)
Cobros por desinversiones:			
Empresas del grupo y asociadas		472.465,20	3.309.891,81
Inmovilizado material	5	9.504,12	7.500,00
Inversiones inmobiliarias	6	7.590.000,00	230.000,00
Otros activos financieros		14.681.796,48	55.273.162,90
Total cobros por desinversiones		22.753.765,80	58.820.554,71
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN		**(12.611.853,26)**	**43.280.452,28**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS ANUALES
FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(en euros)

FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN	NOTAS	31/12/2017	31/12/2016
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Emisión de instrumentos de patrimonio		0,00	49.240.152,42
Total cobros y pagos por instrum.patrimonio		0,00	49.240.152,42
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito	8	13.290.000,00	0,00
Otras deudas		1.291.411,36	3.457.270,68
Devolución y amortización de:			
Otras deudas		0,00	0,00
Total cobros y pagos por instrumentos pasivo financiero		14.581.411,36	3.457.270,68
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:			
Dividendos	3	(52.369.923,95)	(83.528.968,36)
Total pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(52.369.923,95)	(83.528.968,36)
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN		**(37.788.512,59)**	**(30.831.545,26)**
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA EFECTIVO O EQUIVALENTES		**18.154.758,86**	**43.848.098,80**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		63.732.363,01	19.884.264,21
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		81.887.121,87	63.732.363,01

La Memoria adjunta es parte integrante de las cuentas anuales.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1. Actividad de la Sociedad

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

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

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

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

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

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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 modificaciones posteriores y, en particular, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias aprobadas por O.M. de 28 de diciembre de 1994 así como las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas constructoras, aprobadas mediante O.M. de 27 de enero de 1993;
- las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias;
- el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Estas cuentas anuales, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2016, formuladas por los Administradores de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2017, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 8 de junio de 2017.

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 2017 la Sociedad ha cumplido todos los requisitos establecidos por la citada Ley, siendo el último su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, la cual se efectuó el 4 de julio de 2017. La Sociedad comunicó como hecho relevante el importe total incurrido en gastos relativos al proceso de incorporación al MAB, que ascendió a 690.549 euros.

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

c) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

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 2016.

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 2017 y 2016 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 2017, así como la correspondiente al ejercicio 2016 (aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 8 de junio de 2017), se muestra a continuación:

	31/12/2017	31/12/2016
Base de reparto:		
Saldo cuenta pérdidas y ganancias	103.183.468,15	65.462.404,94
Distribución:		
Reserva legal	3.240.727,16	6.546.240,49
Reservas voluntarias	17.262.740,99	6.546.240,50
Dividendos	82.680.000,00	52.369.923,95
	103.183.468,15	65.462.404,94

No se han repartido dividendos a cuenta al cierre de los ejercicios 2017 y 2016.

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 2017 y 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y demás legislación aplicable, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

La vida útil estimada para cada elemento es la siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

- al menos el 80% de las rentas del ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones e inmuebles afectos al cumplimiento de su objeto social, una vez transcurrido el plazo de permanencia, deben provenir del arrendamiento de los bienes afectos a su objeto social (con personas o entidades fuera del ámbito del art. 42 de Código de Comercio), y/o de dividendos procedentes de participaciones afectas al objeto social.

- los bienes inmuebles que integren el activo deberán permanecer arrendados al menos 3 años, así como las participaciones deberán mantenerse en el activo por el mismo periodo.

c) Arrendamientos

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

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

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

- *Arrendamiento operativo cuando la Sociedad es el arrendador*

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

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

d) Instrumentos financieros

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

1. Activos financieros

   - *Préstamos y partidas a cobrar*

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

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

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

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

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

- *Activos financieros mantenidos para negociar*

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

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

- *Inversiones mantenidas hasta el vencimiento*

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

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

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

- *Activos financieros disponibles para la venta*

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

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

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

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

- *Efectivo y otros medios líquidos equivalentes*

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

- *Intereses y dividendos recibidos de activos financieros*

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

- *Baja de activos financieros*

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

2. Pasivos financieros

- *Débitos y partidas a pagar*

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

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

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

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

- *Baja de pasivos financieros*

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

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

3. Instrumentos financieros derivados

La Sociedad no opera con instrumentos financieros derivados.

e) Distribución de resultados

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

- el 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por entidades del artículo 2.1 Ley SOCIMI;

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

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

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

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

f) Existencias

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

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

En la determinación del coste se incluyen los siguientes conceptos:

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

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

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

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

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

2. Obras en curso de promoción ajena

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

g) Transacciones en moneda extranjera

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

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

La Sociedad no tiene partidas no monetarias de carácter significativo.

h) Impuestos sobre beneficios

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

1. Impuesto corriente

- Régimen general

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

- Régimen SOCIMI

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

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

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

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

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

2. Impuesto diferido

- Régimen general

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

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

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

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

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

- Régimen SOCIMI

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

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 "Anticipos de clientes".

j) Provisiones, contingencias e indemnizaciones

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

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

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

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

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

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

k) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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.

5. Inmovilizado material

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

COSTE BRUTO	Instalaciones técnicas y otro inmov. material	Inmovilizado en curso	Total
Saldo al 01-01-16	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
Entradas	1.747.526,75	0,00	1.747.526,75
Salidas, bajas o reduc.	(587.599,66)	0,00	(587.599,66)
Saldo al 31-12-17	9.956.725,48	751.131,95	10.707.857,43
AMORTIZACIONES			
Saldo al 01-01-16	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
Dotaciones	573.778,42	0,00	573.778,42
Salidas, bajas o reduc.	(513.192,72)	0,00	(513.192,72)
Saldo al 31-12-17	6.188.121,60	0,00	6.188.121,60
VALOR NETO			
Saldo al 01-01-16	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
Saldo al 31-12-17	3.768.603,88	751.131,95	4.519.735,83

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

Inmovilizado en curso recoge principalmente las obras de 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 2017 asciende a 4.468.581,10 euros (4.756.643,64 euros en 2016).

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:

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

COSTE BRUTO	Terrenos	Construcciones	Total
Saldo al 01-01-16	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.	0,00	(326.772,39)	(326.772,39)
Saldo al 31-12-16	59.606.517,53	183.399.726,25	243.006.243,78
Entradas	183.693,08	32.461.360,26	32.645.053,34
Traspaso de Existencias	1.787.697,32	21.260.948,56	23.048.645,88
Salidas, bajas o reduc.	0,00	(1.928.639,75)	(1.928.639,75)
Saldo al 31-12-17	61.577.907,93	235.193.395,32	296.771.303,25
AMORTIZACIONES			
Saldo al 01-01-16	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.	0,00	(13.123,57)	(13.123,57)
Saldo al 31-12-16	0,00	20.487.083,60	20.487.083,60
Dotaciones	0,00	6.279.302,07	6.279.302,07
Salidas, bajas o reduc.	0,00	(231.886,34)	(231.886,34)
Saldo al 31-12-17	0,00	26.534.499,33	26.534.499,33
DETERIORO			
Saldo al 01-01-16	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.	0,00	(52.206,15)	(52.206,15)
Saldo al 31-12-16	0,00	135.738,17	135.738,17
Dotaciones	0,00	0,00	0,00
Reversión	0,00	(42.336,49)	(42.336,49)
Salidas, bajas o reduc.	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31-12-17	0,00	93.401,68	93.401,68
VALOR NETO			
Saldo al 01-01-16	49.750.358,18	59.388.062,71	109.138.420,89
Saldo al 31-12-16	59.606.517,53	162.776.904,48	222.383.422,01
Saldo al 31-12-17	61.577.907,93	208.565.494,31	270.143.402,24

Las inversiones inmobiliarias comprenden principalmente el valor de suelo y de edificación de seis parques comerciales 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 traspasó desde el epígrafe Existencias (Nota 9) la galería del Parque Comercial Nevada Shopping situado en Armilla, al haberse inaugurado a finales de dicho ejercicio; durante 2017 el traspaso corresponde a la superficie restante de dicho parque, dado que finalmente su destino será la explotación mediante arrendamiento.

El valor del suelo asociado a los parques comerciales asciende a 50.498.536,38 euros en 2017 y 48.528.145,98 euros en 2016; el incremento en ambos ejercicios corresponde principalmente al traspaso del parque comercial de Granada desde existencias (Nota 9).

En 2017 las entradas recogen, además de incrementos del coste de obra del Parque Comercial Nevada Shopping, la adquisición en junio de 2017 de un inmueble en Granada por 28.290.000 euros. Una parte del mismo se encuentra alquilado, quedando el resto pendiente de decidir su uso. Esta adquisición ha sido parcialmente financiada por un préstamo hipotecario, cuyas condiciones se describen en la Nota 8.1.3). En 2016 las entradas se correspondían 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.

Las salidas del ejercicio 2017 corresponden a la venta de inmuebles en Marbella a uno de los administradores (Nota 16), realizada por el precio determinado en tasación; se ha obtenido una plusvalía de 5.893 mil euros que tributará en el Impuesto sobre Sociedades por el régimen general (Nota 11).

Los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los parques comerciales durante el ejercicio 2017 ascienden a 92.695 miles de euros (64.742 miles de euros en 2016), incluido canon. Los gastos más significativos de explotación corresponden a la amortización; los gastos de comunidad, servicios, etc. se refacturan, tal y como se explica en la Nota 4.i). Correspondiente al inmueble adquirido en Granada, los ingresos obtenidos por su arrendamiento ascienden a 427 mil euros. Adicionalmente, por una finca rústica situada en Murcia se ha obtenido una renta de 196 miles de euros en 2017 y 178 miles de euros en 2016. El resto de ingresos por alquiler son otros activos recogidos en inversiones inmobiliarias.

A excepción del préstamo anteriormente indicado, no existen otros 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 18 se describen en mayor detalle los inmuebles destinados al arrendamiento de acuerdo con el régimen de SOCIMI.

7. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

7.1. Arrendamientos operativos: información como arrendador

Los contratos de arrendamiento operativos concedidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016 representan unos derechos de cobro mínimo por cuotas no cancelables cuyos importes y periodos de compromiso son como se describe a continuación:

	31/12/2017	31/12/2016
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables, de los cuales:		
- Hasta un año	90.342.928,37	84.639.132,24
- Entre uno y cinco años	361.371.713,48	338.556.528,96
	451.714.641,85	423.195.661,20

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

El importe neto de las cuotas contingentes reconocidas durante 2017 asciende 254.643,01 euros de menor ingreso (1.686.180,73 euros en 2016).

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 16.005.123,63 euros (15.596.354,16 euros en 2016), 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 15.681.054,26 euros (15.028.184,96 euros en 2016), 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	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Activos disponibles para la venta:						
- Valorados a coste	85.342,00	85.342,00	0,00	0,00	85.342,00	85.342,00
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	99.959.799,10	117.745.441,04	99.959.799,10	117.745.441,04
	85.342,00	85.342,00	99.959.799,10	117.745.441,04	100.045.141,10	117.830.783,04

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

Préstamos, derivados y otros presentan el siguiente desglose:

	31/12/2017	31/12/2016
Créditos a empresas del grupo	79.617.825,46	99.145.018,67
Créditos a terceros	3.926.438,51	2.821.344,69
Otros activos financieros	16.415.535,13	15.779.077,68
	99.959.799,10	117.745.441,04

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

- A la mercantil General de Galerías Comerciales América, S.R.L. le había otorgado créditos (tanto en USD como en euros) de los que está pendiente de devolución a cierre de ambos ejercicios 2.930.216,47 euros y 655.243,06 USD en 2017 (87.243,06 USD en 2016), que a tipo de cambio de cierre son 546.354,59 euros en 2017 y 82.765,45 euros en 2016; 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 90.341.122,73 USD, equivalente a 75.328.210,40 euros a tipo de cambio de cierre (91.475.750,25 USD en 2016, equivalente a 86.780.903,38 euros a tipo de cambio de cierre en 2016), y adicionalmente 180.580,35 euros en ambos periodos. Estos créditos tienen concertado un plazo específico de devolución, su retribución está vinculada 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 2017 a 7.504.377,56 euros (8.538.089,37 euros en 2016), con vencimiento en 2018, por lo que ha sido traspasado al corto plazo. 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, tanto a personas físicas como jurídicas. Entre ellos recoge el préstamo otorgado en ejercicios anteriores a una persona física por un principal de 1.000.000 euros, tipo de interés del 6% pagadero al vencimiento; los intereses devengados no cobrados ascienden a 634.356,16 euros (574.356,16 euros en 2016).

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

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha llegado a acuerdos con dos empresas por los que han transformado la deuda comercial mantenida con ellos en sendos préstamos, uno con vencimiento en 2019 y otro en 2020 e intereses de mercado. El importe recogido a largo plazo por los mismos asciende a 1.731.728,37 euros; la parte a corto plazo (Nota 8.1.2) asciende a 1.029.212,95 euros.

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 en 2016.

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 13.614.998,86 euros (13.044.115,51 euros en 2016) y en la Generalitat de Catalunya, cuyo importe a cierre es de 2.066.055,40 euros (1.984.069,45 euros en 2016). El resto de fianzas entregadas corresponden, entre otros, a suministros.

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

2) Activos financieros a corto plazo.

	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos deuda		Préstamos, derivados y otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Activos a valor razonable con cambios en pérd. y gananc.:								
- Mantenidos para negociar	7.185.759,75	17.282.997,78	0,00	0,00	0,00	0,00	7.185.759,75	17.282.997,78
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	197.000,00	197.000,00	39.927.954,65	34.129.357,24	40.124.954,65	34.326.357,24
	7.185.759,75	17.282.997,78	197.000,00	197.000,00	39.927.954,65	34.129.357,24	47.310.714,40	51.609.355,02

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 2017 ha supuesto un aumento de 1.584.558,45 euros (aumento de 972.801,04 euros en 2016).

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

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
Clientes por ventas y prestación de servicios	20.857.890,85	21.556.754,72
Deudores varios	310.463,95	307.692,96
Personal	93.771,18	100.030,19
Créditos a empresas del grupo	13.918.572,90	6.545.915,38
Créditos a terceros	2.437.643,54	629.415,06
Imposiciones a corto plazo	0,00	3.008.120,55
Otros activos financieros	2.309.612,23	1.981.428,38
	39.927.954,65	34.129.357,24

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 suponen 2.758.149,74 euros a tipo de cambio al 31 de diciembre de 2017 (3.138.078,91 euros a tipo de cambio de cierre de 2016) y 2.131.715,29 euros (2.014.506,63 euros en 2016).

Además, tal y como se menciona en la Nota 8.1.1), la Sociedad ha traspasado al corto plazo el préstamo concedido en el ejercicio 2012 a la sociedad dependiente GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. por 9.000.000 USD (7.504.377,56 euros a tipo de cambio de cierre), que han generado unos intereses acumulados al 31 de diciembre de 2017 de 1.828.129,32 USD equivalente a 1.524.330,31 euros a tipo de cambio de cierre (1.468.129,32 USD equivalente a 1.392.779,93 euros a tipo de cambio de cierre de 2016).

Créditos a terceros recogen, entre otros, la parte a corto plazo de los créditos explicados en la Nota 8.1.1) por 1.029.212,95 euros, así como el préstamo totalmente deteriorado en ejercicios anteriores por 601.440,79 euros.

Durante el ejercicio actual, ha vencido la imposición que la Sociedad recogía por 3 millones de euros e intereses devengados en 2016 por 8.120,55 euros.

Además, en ambos ejercicios, se incluyen 1.981.428,38 euros correspondientes a las cantidades entregadas a una persona física consecuencia del contrato de mandato firmado en ejercicios anteriores (para la firma de contratos de opción de compra o compraventa de terrenos) y que finalmente se materializará en diciembre de 2018, al haberse acordado así en la novación de 2017.

3) Pasivos financieros a largo plazo

	Deuda con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Débitos y partidas a pagar	13.290.000,00	0,00	20.638.268,23	11.830.605,36	33.928.268,23	11.830.605,36

Deudas con entidades de crédito a largo plazo recogen el préstamo hipotecario otorgado por una entidad de crédito a la Sociedad para la adquisición de un inmueble recogido como inversión inmobiliaria (Nota 6), por un nominal de 13.290.000 euros, vencimiento único en 29 de junio de 2021 e interés variable del Euribor a un año más diferencial de 1 punto (hasta 29 de junio de 2018 el interés aplicable es del 0,87%).

Derivados y otros a largo plazo se desglosan como sigue:

	31/12/2017	31/12/2016
Otros pasivos financieros	16.930.876,58	15.596.354,16
Periodificaciones a largo plazo	3.707.391,65	(3.765.748,80)
	20.638.268,23	11.830.605,36

Otros pasivos financieros a largo plazo recogen principalmente las fianzas recibidas de los arrendatarios por los locales comerciales que se encuentran en régimen de alquiler, tal y como se indica en la Nota 7.1.

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.i)), por importe de 3.707.391,65 euros (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, 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 sería finalmente favorable; sin embargo, en el ejercicio 2017 el recurso presentado ha sido desestimado, deviniéndose en firme la sentencia condenatoria. La Sociedad ha procedido a la emisión de las facturas rectificativas, cancelando el importe deudor de 5.568.000 euros correspondiente al IVA de las facturas originalmente emitidas.

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

	31/12/2017	31/12/2016
Otros pasivos financieros	2.667,94	360,00
Proveedores a corto plazo	7.466.084,71	15.049.436,78
Proveedores empresas del grupo (Nota 17)	720.000,00	9.099.102,94
Remuneraciones pendientes de pago	252.835,50	236.120,72
Anticipos de clientes	1.613.986,63	917.402,59
	10.055.574,78	25.302.423,03

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.

	2017	2016
	Días	
Período medio de pago a proveedores	75,64	68,85
Ratio de operaciones pagadas	72,50	63,63
Ratio de operaciones pendientes de pago	99,47	89,13
	Euros	
Total pagos realizados	33.733.268,34	49.899.833,60
Total pagos pendientes	4.446.955,03	12.834.699,14

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 se desvirtuarían los ratios anteriores; a fecha de la formulación de las presentes cuentas solo queda pendiente la factura emitida en diciembre de 2017 por importe de 720 miles de euros.

Por otro parte, en los saldos pendientes al cierre de ejercicio 2016 se incluían las retenciones de garantía practicadas a distintos proveedores en la construcción del Parque Comercial Nevada Shopping. En el ejercicio 2017 no se han tenido en cuenta en el cálculo las operaciones relativas a la construcción de dicho Parque, al haberse considerado íntegramente como inversión inmobiliaria (Nota 6); asimismo, tampoco se han incluido en Ratio de operaciones pagadas facturas por 4,2 millones de euros, cuyo pago estaba acordado en contrato a 180 días.

8.3. Reclasificaciones de activos financieros

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

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

8.4. Clasificación por vencimientos

1) Vencimiento de los instrumentos financieros de activo al 31 de diciembre de 2017:

	Vencimiento en años						
	31/12/18	31/12/19	31/12/20	31/12/21	31/12/22	Más de 5 años	Total
Inversiones empresas grupo y asociadas:							
Créditos a empresas	13.918.572,90	0,00	0,00	79.617.825,46	0,00	0,00	93.536.398,36
	13.918.572,90	0,00	0,00	79.617.825,46	0,00	0,00	93.536.398,36
Inversiones financieras:							
Créditos a terceros	2.437.643,54	2.676.719,23	890.135,24	66.764,88	66.764,88	226.054,28	6.364.082,05
Valores representativos de deuda	197.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197.000,00
Otros activos financieros	2.309.612,23	0,00	0,00	0,00	0,00	16.415.535,13	18.725.147,36
	4.944.255,77	2.676.719,23	890.135,24	66.764,88	66.764,88	16.641.589,41	25.286.229,41
Anticipos a proveedores	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
Deudas comerciales y otras cuentas a cobrar:							
Clientes por ventas y prestac. servicios	20.857.890,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.857.890,85
Deudores varios	310.463,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	310.463,95
Personal	93.771,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	93.771,18
	21.262.125,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.262.125,98
Saldo total	40.174.954,65	2.676.719,23	890.135,24	79.684.590,34	66.764,88	16.641.589,41	140.134.753,75

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

2) Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 31 de diciembre de 2017:

	Vencimiento en años						
	31/12/18	31/12/19	31/12/20	31/12/21	31/12/22	Más de 5 años	Total
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	0,00	0,00	0,00	13.290.000,00	0,00	0,00	13.290.000,00
Otros pasivos financieros	2.667,94	0,00	0,00	0,00	0,00	16.930.876,58	16.933.544,52
	2.667,94	0,00	0,00	13.290.000,00	0,00	16.930.876,58	30.223.544,52
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Proveedores	7.466.084,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.466.084,71
Proveedores empresas del grupo	720.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	720.000,00
Personal	252.835,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	252.835,50
Anticipos de clientes	1.613.986,63	1.135.199,62	1.044.098,39	884.792,12	512.235,83	131.065,69	5.321.378,28
	10.052.906,84	1.135.199,62	1.044.098,39	884.792,12	512.235,83	131.065,69	13.760.298,49
Saldo total	10.055.574,78	1.135.199,62	1.044.098,39	14.174.792,12	512.235,83	17.061.942,27	43.983.843,01

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

Su movimiento es el siguiente:

	Créditos, derivados y otros	
	Largo plazo	Corto plazo
Saldo créditos deteriorados al 01-01-16	5.982.615,20	19.467.438,57
(+) 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	5.984.615,20	21.040.197,46
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	1.125.875,40
(-) Reversión del deterioro	0,00	(4.485.136,80)
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00
Saldo créditos deteriorados al 31-12-17	5.984.615,20	17.680.936,06

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. Adicionalmente se han considerado como incobrables 6.400,18 euros.

Reversiones en el ejercicio 2017 recoge principalmente la deuda comercial transformada en créditos tal y como se explica en la nota 8.1.1 y 8.1.2.

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.

b) Riesgo de crédito

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

8.7. Fondos propios

a) Capital suscrito

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

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

b) Reserva legal

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

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

c) Reserva voluntaria

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

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

d) Reserva por capital amortizado

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

e) Distribución de resultados

Los dividendos se repartirán de acuerdo a lo establecido en la norma de valoración descrita en la Nota 4.e). Con fecha 8 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas acordó el pago de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2016 por importe de 52.369.923,95 euros, habiendo sido abonado en plazo.

9. Existencias

El desglose del movimiento de existencias es el siguiente:

COSTE	Edificios adquiridos	Terrenos y solares	Obra en curso ciclo corto	Obra en curso ciclo largo	Anticipos	Total
Saldo al 01-01-16	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
Entradas	24.173,24	6.658.602,56	1.658.368,21	0,00	0,00	8.341.144,01
Salidas		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Disminución por tras. a inmovilizado	0,00	0,00	(23.048.645,88)	0,00	0,00	(23.048.645,88)
Saldo al 31-12-17	13.351.351,33	135.085.227,31	860.259,72	10.630.840,62	50.000,00	159.977.678,98
DETERIOROS						
Saldo al 01-01-16	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
Reversión	(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
Dotaciones	0,00	53.608,20	0,00	0,00	0,00	53.608,20
Reversión	0,00	(66.000,00)	0,00	0,00	0,00	(66.000,00)
Saldo al 31-12-17	2.858.046,95	31.850.381,37	0,00	7.130.840,62	0,00	41.839.268,94
VALOR NETO						
Saldo al 01-01-16	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
Saldo al 31-12-17	10.493.304,38	103.234.845,94	860.259,72	3.500.000,00	50.000,00	118.138.410,04

Salidas en Edificios adquiridos recogían en 2016 la venta de edificio de viviendas en Cartagena (Murcia).

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha adquirido terrenos situados principalmente en Mataró, Marbella y Málaga. En el ejercicio 2016 la Sociedad adquirió terrenos, principalmente en San Pedro de Alcántara (Marbella).

Obra en curso de ciclo corto recogía en ambos ejercicios principalmente la construcción del Parque Comercial "Nevada" de Armilla (Granada) inaugurado a finales de 2016, momento en el que fue traspasado a inversiones inmobiliarias el coste incurrido de la parte destinada a arrendamiento; el importe pendiente, cuyo destino previsto era la venta, ha sido traspasado en 2017 a inversiones inmobiliarias ya que será explotada finalmente en régimen de alquiler (Nota 6).

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.

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

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

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Descripción activo	Valor coste	Deterioro 01/01/2017	Deterioro Dotación / (Reversión)	Deterioro 31/12/2017	Valor neto
Edificio Puerto Banús	7.358.046,95	2.858.046,95	0,00	2.858.046,95	4.500.000,00
Edificios adquiridos	7.358.046,95	2.858.046,95	0,00	2.858.046,95	4.500.000,00
Yecla (Murcia)	2.860.244,81	2.780.244,81	(5.000,00)	2.775.244,81	85.000,00
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	(1.000,00)	188.149,85	50.000,00
Armilla (Granada)	1.942.530,96	1.152.530,96	(60.000,00)	1.092.530,96	850.000,00
San Pedro de Alcántara	28.482.688,47	8.589.080,27	53.608,20	8.642.688,47	19.840.000,00
Terenos y solares	56.005.381,37	31.862.773,17	(12.391,80)	31.850.381,37	24.155.000,00
Tercera ampliac. Parque Comerc. La Cañada	10.630.840,62	7.130.840,62	0,00	7.130.840,62	3.500.000,00
Obra en curso ciclo largo	10.630.840,62	7.130.840,62	0,00	7.130.840,62	3.500.000,00

Descripción activo	Valor coste	Deterioro 01/01/2016	Deterioro Dotación / (Reversión)	Deterioro 31/12/2016	Valor neto
Edificio Puerto Banús	7.358.046,95	3.058.046,95	(200.000,00)	2.858.046,95	4.500.000,00
Edificios adquiridos	7.358.046,95	3.058.046,95	(200.000,00)	2.858.046,95	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
Armilla (Granada)	1.942.530,96	1.285.711,94	(133.180,98)	1.152.530,96	790.000,00
San Pedro de Alcántara	28.429.080,27	7.971.389,91	617.690,36	8.589.080,27	19.189.010,95
Terenos y solares	55.300.784,12	31.378.263,79	484.509,38	31.862.773,17	23.438.010,95
Tercera ampliac. Parque Comerc. La Cañada	10.630.840,62	7.130.840,62	0,00	7.130.840,62	3.500.000,00
Obra en curso ciclo largo	10.630.840,62	7.130.840,62	0,00	7.130.840,62	3.500.000,00

Finalmente, no existen hipotecas u otro tipo de cargas que graven las existencias de la Sociedad, 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 99.996.365,79 USD (100.562.993,31 USD en 2016) y el contravalor a tipo de cambio de cierre de 83.378.942,55 euros para 2017 y 95.401.758,20 euros a tipo de cambio de cierre de 2016, así como a los intereses recogidos en el activo corriente dentro de créditos a corto plazo por un importe de 5.135.978,30 USD en 2017 y 4.775.978,30 USD en 2016 (4.282.480,05 euros y 4.530.858,84 euros a tipo de cambio de cierre de 2017 y 2016, respectivamente).

Al cierre del ejercicio se han reconocido diferencias netas de cambio negativas por operaciones no realizadas debidas a estos conceptos por importe de 12.107.681,12 euros (diferencias netas positivas por 3.174.497,13 euros en 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:

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Ejercicio 2017	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del periodo			103.183.468,15
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Impuesto sobre Sociedades			1.420.412,43
Diferencias permanentes	164.006,69	23.040.241,12	(22.876.234,43)
Diferencias temporarias:			
con origen en ejercicios anteriores	434.878,21	129.536,05	305.342,16
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			(185.689,66)
Base imponible (resultado fiscal)			81.847.298,65
Cuota íntegra			1.503.224,77
Deducciones			(6.476,80)
Cuota líquida			1.496.747,97
Retenciones y pagos a cuenta			(111.526,77)
Impuesto sobre Sociedades a pagar			1.385.221,20

Ejercicio 2016	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del periodo			65.443.321,05
	Aumentos	Disminuciones	Neto
Impuesto sobre Sociedades			(19.083,89)
Diferencias permanentes	1.263.777,51	433.018,06	830.759,45
Diferencias temporarias:			
con origen en ejercicios anteriores	434.878,21	129.536,05	305.342,16
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			(76.335,54)
Base imponible (resultado fiscal)			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)

En 2017 las diferencias permanentes negativas recogen, por una parte, la reversión de la provisión de 5.126 miles de euros por acuerdo de terminación del procedimiento de tasación pericial contradictoria y liquidación administrativa, dictado por la Agencia Tributaria, descrito en la Nota 13, así como la reversión de 17.913 miles de euros por litigio resuelto a favor de la Sociedad, igualmente explicado en Nota 13. Estos importes no fueron considerados gasto fiscal en los ejercicios en que fueron provisionados.

El desglose del gasto/ingreso por impuestos sobre beneficios al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Ejercicio 2017	**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	1.344.076,89	(32.384,01)	0,00	0,00	108.719,55	1.420.412,43

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	(57.251,66)	(32.384,01)	0,00	0,00	108.719,55	19.083,88

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.

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

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

Por otra parte, 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 solicitando tasación pericial contradictoria; en 2017 una vez realizadas las tasaciones periciales contradictorias, la Agencia Tributaría dicto un acuerdo de terminación del procedimiento de tasación pericial contradictoria y liquidación administrativa, tal y como se explica en la Nota 13.

La Sociedad se encuentra acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI (Nota 4.h), tributando desde 2015 al tipo de gravamen especial del 0%. Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha enajenado inmuebles situados en Marbella (Nota 6) que no han cumplido el requisito de permanencia en arrendamiento al menos tres años, por lo que la plusvalía generada en su venta ha tributado por el régimen general.

Procedentes de la fusión descrita en la Nota 1, se incorporaron bases imponibles negativas por 338.360,74 euros; en ejercicios anteriores se aplicaron 152.671,085 euros y en 2017 se han aplicado los 185.689,66 euros restantes. 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.h), las diferencias temporarias procedentes de ejercicios anteriores a la entrada de la Sociedad en régimen especial de SOCIMI, se integrarán de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen.

Con efectos desde el 1 de enero de 2013 se introdujo a efectos del Impuesto sobre Sociedades, a través de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la limitación en un 30 por ciento la deducibilidad fiscal de las amortizaciones durante los períodos 2013 y 2014. La amortización contable que no resulte fiscalmente deducible en virtud de la citada limitación del 30 por ciento, se deduce de forma lineal durante un plazo de 10 años u opcionalmente durante la vida útil del elemento patrimonial, a partir del primer período impositivo que se inicie dentro del año 2015. Por este motivo se generaron en 2014 y en 2013 activos por impuesto diferido, que comenzaron a revertir en el ejercicio 2015 de forma lineal. El importe revertido en ambos ejercicios se ha estimado en 32.384,01 euros, quedando pendiente de reversión un total de 226.688,10 euros (259.072,11 euros en 2016).

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

11.4. Otros tributos

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

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

	Saldo deudor		Saldo acreedor	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
H.P., deudor por IVA	2.239.540,51	0,00	---	---
Otros Organismos deudores	187.993,10	2.506.565,35	---	---
H.P., acreedor por IVA	---	---	0,00	995.699,47
H.P., acreedor por retenciones	---	---	89.766,63	83.449,12
Generalitat de Catalunya, acreedor por fianzas	---	---	50.346,00	7.643,56
Junta de Andalucía, acreedor por fianzas	---	---	487.551,35	3.194.140,60
H.P., acreedor por otros conceptos (Nota 13)	---	---	204.260,37	0,00
Org.Seguridad Social, acreedores	---	---	92.892,18	96.999,75
	2.427.533,61	2.506.565,35	924.816,53	4.377.932,50

Otros Organismos, deudores 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 187.993,10 euros (497.059,26 euros en 2016).

Por otra parte, esta cuenta recogía un reconocimiento de 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, los cuales han sido cobrados durante el presente ejercicio.

Por otra parte, Activos por impuesto corriente recogen, además del importe a devolver por el Impuesto sobre sociedades del ejercicio 2016, la cantidad de 169.407,36 euros correspondiente a impuestos sobre sociedades a devolver de la sociedad fusionada (Nota 1). Durante el ejercicio 2017 el importe a devolver por el impuesto sobre sociedades del ejercicio 2015 ha sido íntegramente cobrado.

12. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	31/12/2017	31/12/2016
Otros ingresos	98.459,97	56.917,69
Venta de edificios (Nota 9)	0,00	1.383.000,00
Certificaciones de obra	542.303,95	1.563.023,00
Ingresos por arrendamientos	93.346.177,75	64.930.539,53
Prestación de servicios	17.346.907,97	19.743.252,97
	111.333.849,64	87.676.733,19

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
Andalucía	91.682.580,64	67.341.470,25
Cataluña	19.454.789,50	18.773.900,94
Murcia	196.479,50	1.561.362,00
	111.333.849,64	87.676.733,19

b) Aprovisionamientos

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

c) Cargas sociales

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

d) Otros resultados

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

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

13. Provisiones y contingencias

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

	Otras provisiones
Saldo al 01-01-16	107.324.925,17
Dotaciones	1.152.720,63
Aplicaciones	0,00
Reversiones	(460.041,96)
Saldo al 31-12-16	108.017.603,84
Dotaciones	0,00
Aplicaciones	(1.424.314,22)
Reversiones	(28.862.163,45)
Saldo al 31-12-17	77.731.126,17

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

Las principales provisiones que la Sociedad tiene registradas al cierre de 2017 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 21,6 millones de euros. La Sociedad ha recurrido tanto la sanción como las multas. Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad ha revertido 17,9 millones de euros correspondientes a la mencionada sanción urbanística, tras ser dictada sentencia a su favor en febrero de 2018, la cual se considera firme al no haber sido recurrida por el Ayuntamiento.

- Adicionalmente existían otras provisiones por un total de 7 millones de euros por distintos litigios y responsabilidades menores, habiéndose revertido 5,8 millones correspondientes a un litigio ganado y abonado el importe restante por procesos no ganados.

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

- 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 solicitó tasación pericial contradictoria que dio lugar a la emisión por la Agencia Tributaria de un acuerdo de terminación del procedimiento de tasación pericial contradictoria y liquidación administrativa, con una cuota resultante de 150 mil euros más intereses, considerándose el importe restante como Exceso de provisión.

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 5.512.921,99 euros (4.566.564,25 euros en 2016). Por otro lado, la Sociedad tenía en 2016 851.646,58 euros avalados ante la Agencia Tributaria por un acta de inspección por el impuesto sobre beneficios del año 2000 cancelado en el ejercicio.

El resto de avales comprometidos son debido a compromisos por pagos pendientes a proveedores y otras garantías a terceros por un importe de 740.677,76 euros (1.167.469,21 euros en 2016).

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 2017 y 2016 la Sociedad no ha realizado inversiones significativas en materia medioambiental. La Sociedad no ha incurrido durante ambos periodos en gastos directamente relacionados con la protección y mejora del medio ambiente.

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

15. Hechos posteriores al cierre

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre significativos que afecten a la formulación de las presentes cuentas anuales, a excepción de la sentencia de febrero de 2018 que ha sido firme en marzo de 2018, referente a la sanción urbanística descrita en la Nota 13.

16. Operaciones con partes vinculadas

Las partes vinculadas con la Sociedad con las que han existido operaciones durante los ejercicios 2017 y 2016 son las siguientes:

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

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	(3)	D. Tomás Olivo López
	(3)	Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez
	(3)	Dña. María Dolores Olivo Sánchez
	(3)	D. José Miguel Cabezas Argueda
Otras partes vinculadas		D. Fulgencio Tomás Olivo Sánchez
		Dña. Eva María Olivo Sánchez
	(4)	Reding Consulting, S.L.

(1) La consideración de estas empresas como Otras empresas del grupo es consecuencia de que Don Tomás Olivo López es su accionista mayoritario.
(2) Indirecta a través de Magnis Emere, S.L.U.
(3) Administradores
(4) Indirecta a través de un Consejero

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

Ejercicio 2017 Operaciones con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Personal clave de dirección	Otras partes vinculadas
Compras de activos no corrientes	1.820.000,00	0,00	0,00
Servicios recibidos	7.856,50	0,00	12.000,00
Ingresos por intereses devengados no cobrados	426.160,54	0,00	0,00
Dividendos y otros beneficios distribuidos	0,00	52.255.441,32	11.023,87
Remuneraciones e indemnizaciones	0,00	109.629,25	58.577,42

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

Ejercicio 2016 Operaciones con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Personal de dirección	Otras partes vinculadas
Compras de activos corrientes	6.903.102,94	0,00	0,00
Ingresos por intereses devengados no cobrados	450.127,06	0,00	0,00
Ingresos por intereses cobrados	36.414,16	0,00	0,00
Dividendos y otros beneficios distribuidos	0,00	83.528.968,36	0,00
Remuneraciones e indemnizaciones	0,00	109.565,45	58.580,59

Ejercicio 2017 Saldos pendientes con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Otras partes vinculadas
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones financieras a largo plazo:	79.617.825,46	10.366,64
Créditos	79.617.825,46	10.366,64
ACTIVO CORRIENTE		
Inversiones financieras a corto plazo:	13.918.572,90	0,00
Créditos	13.918.572,90	0,00
PASIVO CORRIENTE		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	720.000,00	4.840,00
Proveedores a corto plazo	720.000,00	4.840,00

Ejercicio 2016 Saldos pendientes con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Otras partes 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		
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	9.099.102,94	0,00
Proveedores a corto plazo	9.099.102,94	0,00

Los miembros del Consejo de Administración han recibido, además de sueldos como empleados indicados en los cuadros anteriores, como retribución del cargo de administrador la cantidad de 486.600 euros (420.000 euros en 2016), sin que hayan recibido ningún otro tipo de retribución o dietas adicionales.

Tal y como se explica en la Nota 6, la Sociedad ha vendido a un administrador inmuebles situados en Marbella por un importe de 7.590.000 euros al precio fijado por un experto independiente, recogiéndose la plusvalía de esta operación, que asciende a 5.818.839,65 euros, como Resultado por enajenaciones de inmovilizado.

No existen obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida con los Administradores antiguos o actuales. Por otra parte, en 2017 existe suscrito un contrato de responsabilidad civil de los Administradores con una prima de 12.840 euros, no existiendo contrato en 2016.

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

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

17. Otra información

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

Categoría	31/12/2017	31/12/2016
Director de desarrollo	1	1
Ingenieros técnicos	4	3
Ténicos organización	3	3
Delineantes	2	2
Letrado	4	4
Jefe mantenimiento	6	6
Licenciados	7	7
Administrativos y auxiliares	17	10
Personal de obra y mantenimiento	52	45
Limpiadores	19	18
	115	99

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

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

	31/12/2017			31/12/2016		
Categoría	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director de desarrollo	1	0	1	1	0	1
Ingenieros técnicos	5	1	6	4	2	6
Ténicos organización	2	3	5	2	4	6
Delineantes	2	0	2	2	0	2
Letrado	1	3	4	1	3	4
Jefe mantenimiento	6	0	6	6	0	6
Licenciados	6	2	8	7	2	9
Administrativos y auxiliares	2	19	21	1	12	13
Personal obra y mantenimiento	47	0	47	58	0	58
Limpiadores	14	5	19	14	6	20
	86	33	119	96	29	125

El importe desglosado por conceptos de los honorarios por auditoría de cuentas y otros servicios prestados por los auditores de cuentas para los ejercicios 2017 y 2016 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:

	2017	2016
Auditoría de cuentas anuales	50.950,00	50.000,00
Revisión limitada	24.000,00	6.000,00
Otros servicios	50.000,00	14.000,00
	124.950,00	70.000,00

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

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

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

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

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

	Importe
Reservas procedentes de rentas tributadas al 0%	33.974.723,08

- Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial (esto es, desde 1 de enero de 2015), dispuestas en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden: no aplica en ambos ejercicios.

- Dividendos distribuidos con cargo a beneficios procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal especial (esto es, desde 1 de enero de 2015), diferenciando las procedentes de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al régimen general de gravamen: 52.369.923,95 euros al 31 de diciembre de 2017 por resultados procedentes del ejercicio 2016 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 al cierre del ejercicio 2017 se detalla a continuación:

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	Armilla (Granada)	23/11/2016
Locales Avda. Ricardo Soriano	Marbella (Málaga)	12/11/2010
Viviendas en La Cañada	Marbella (Málaga)	31/01/2011
Vivienda en Avda. Reina de España	Roquetas de Mar (Almería)	11/09/2008
Vivienda en Pza. Campillo	Granada	09/11/2016
Apto. en Urbaniz. Lagar del Rosario	Marbella (Málaga)	20/09/2013
Apto. en Urbaniz. El Embrujo de Banús	Marbella (Málaga)	05/02/2010
Apts. en Urbaniz. Los Jardines D. Carlos	Marbella (Málaga)	02/08/2012
Apto. en Torre Caney	Santo Domingo (Rep. Dominicana)	06/09/2010
Terreno e instalaciones Bollullos	Bollullos de la Mitación (Sevilla)	22/02/2016
Edificio Colón	Granada	29/06/2017
Vivienda Edificio La Concha	Marbella (Málaga)	21/09/2017

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

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

Descripción	Valor neto contable 31/12/17	Valor de mercado s/tasación
Parque Comercial La Cañada	17.015.502,07	690.000.000
Parque Comercial Mediterráneo	11.314.633,64	117.000.000
Parque Comercial Gran Plaza	10.779.961,72	168.700.000
Centre Comercial Mataró Parc	14.759.407,40	291.900.000
Parque Comercial Las Dunas	33.062.831,96	55.000.000
Parque Comercial Nevada	129.341.982,86	580.000.000
Locales Avda. Ricardo Soriano	1.835.291,05	2.400.000
Viviendas en La Cañada	687.618,99	860.000
Vivienda en Avda. Reina de España	95.000,00	95.000
Vivienda Pza. Campillo	850.206,92	866.000
Apto. en Urbanización Lagar del Rosario	300.643,33	400.000
Apto. en Urbanización El Embrujo de Banús	703.173,15	980.000
Apto. en Urbanización Los Jardines D. Carlos	420.000,00	420.000
Apto. en Torre Caney	1.011.118,90	1.011.119
Terreno e instalaciones Bollullos	7.733.170,67	9.200.000
Edificio Colón	28.894.539,81	30.410.000
Vivienda Edificio La Concha	258.948,22	260.000
	259.064.030,69	1.949.502.119

Adicionalmente a esta información, los restantes activos que no computan dentro del 80% anteriormente detallado, cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2017 asciende a 129.167.781,59 euros (en Inversiones inmobiliarias y en Existencias), tendrían un valor de mercado de 163.690.259,72 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 82,96% sobre el total del activo valorado a valor de mercado.

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

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

El Parque Comercial La Cañada es el primer gran complejo comercial y de ocio promovido, comercializado y gestionado por la Sociedad. Está situado en Marbella (Málaga y abrió sus puertas al público en mayo de 1997, contando con hipermercado (Alcampo), medianas superficies (Leroy Merlín, Norauto, Worten y 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 Merlín en el Parque Comercial Nevada Shopping y con fecha 22 de noviembre de 2016 se inauguró el resto del Parque Comercial Nevada Shopping de Armilla (Granada), sito en la Avenida de las Palmeras nº 75, contando con más de 335 locales y 6.500 plazas de aparcamiento.

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

INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO ANUAL
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1.1. Indicadores financieros sobre evolución de los resultados

CONCEPTO	31/12/2017	31/12/2016	VARIACIÓN %
Cifra neta de negocio	111.333.849,64	87.676.733,19	26,98%
Resultados de explotación antes de amortizaciones (EBITDA)	121.207.092,18	61.931.310,57	95,71%
Resultados de explotación	114.353.644,67	59.028.243,05	93,73%
Resultados financieros	(9.749.764,09)	6.415.078,00	(251,98%)
Beneficio neto de impuestos	103.183.468,15	65.462.404,94	57,62%
Rentabilidad económica (Rdo. de explotación/Activo total)	0,18	0,10	85,92%
Rentabilidad financiera (Resultado/ Patrimonio neto)	0,21	0,15	41,62%

1.2. Indicadores financieros sobre la situación de la Sociedad

CONCEPTO	31/12/2017	31/12/2016	VARIACIÓN %
Patrimonio Neto	500.616.842,23	449.803.298,03	11,30%
Capital corriente (Activo corriente- Pasivo corriente)	237.752.092,39	226.278.406,19	5,07%
Capital corriente / Activo total	0,38	0,38	0,83%
Capital corriente / Pasivo corriente	100,50	7,62	1218,28%
Deuda financiera	13.290.000	0	---
Ratio de solvencia (Activo total/ Fondos ajenos)	5,02	4,00	25,65%
Ratio de endeudamiento (Fondos ajenos/ Pasivo total)	0,20	0,25	(20,41%)
Ratio de liquidez (Activo corriente/ Pasivo corriente)	20,23	8,62	134,55%

1.3. Información sobre personal

El número medio de trabajadores se sitúa en 115, frente a los 99 del ejercicio 2016. A continuación, mostramos un cuadro con las principales variables que afectan al área de personal:

CONCEPTO	31/12/2017	31/12/2016	VARIACIÓN %
Sueldos y salarios (excluido administradores)	2.980.657,07	2.692.257,56	10,71%
Seguridad Social a cargo de la empresa	966.337,04	849.994,97	13,69%
Ratio de Seguridad Social	32,42%	31,57%	2,69%

1.4. Información medioambiental y derechos de emisión de gases de efecto invernadero

La Sociedad no ha detectado riesgos o contingencias significativas en relación a responsabilidades medioambientales derivadas de su actividad, por lo que no se ha establecido ninguna provisión por este concepto en este ejercicio.

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

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

Según la coyuntura actual, se 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 75,64 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 la factura de diciembre de 2017. Tampoco se han tenido en cuenta en el cálculo las operaciones relativas a la construcción del Parque Comercial Nevada, al haberse considerado íntegramente como inversión inmobiliaria. Durante el ejercicio 2017 se ha hecho un gran esfuerzo en poder reducir el plazo de pago de las deudas y para 2018 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, a excepción de la reversión de provisión por sanción urbanística tras ser dictada sentencia a favor de la Sociedad en febrero de 2018, y no haber sido recurrida en el plazo establecido.

Madrid, 28 de marzo de 2018

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