

Madrid, 30 de octubre de 2019

GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**"), la Sociedad, por medio de la presente, pone en su conocimiento la siguiente información:

- Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Consolidados del grupo del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Estados Financieros Intermedios Consolidados del grupo del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Balance Intermedio Individual del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias Intermedia Individual del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019.

La documentación anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad (www.generaldegalerias.com).

Atentamente,

General de Galerías Comerciales Socimi, S.A.

D. Tomás Olivo López

Presidente del Consejo de Administración

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA CONJUNTA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de **General de Galerías Comerciales SOCIMI, S.A.** por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada conjunta de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de **General de Galerías Comerciales SOCIMI, S.A.** (en adelante, "la Sociedad dominante") y sociedades dependientes (en adelante, "el Grupo") que comprenden el balance consolidado al 30 de junio de 2019 y la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado, así como las notas explicativas consolidadas, correspondientes al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de **General de Galerías Comerciales SOCIMI, S.A.** y sociedades dependientes de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que se identifica en la Nota 2.a de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de unos estados financieros intermedios consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión limitada conjunta.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada conjunta de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión limitada de estados financieros intermedios consolidados consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que podrían haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría conjunta de cuentas sobre los estados financieros intermedios consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada conjunta, que en ningún caso puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **General de Galerías Comerciales SOCIMI, S.A.** y sociedades dependientes al 30 de junio de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención respecto a que, tal y como se explica en la Nota 13 adjunta, el Grupo ha establecido provisiones para riesgos y gastos que cubren los posibles pasivos derivados de litigios judiciales, sobre la base de la mejor estimación disponible por los administradores de la Sociedad dominante a la fecha de preparación de los estados financieros intermedios consolidados adjuntos. La resolución final de los litigios podría originar diferencias respecto de los importes provisionados, tanto a favor como en contra, que podrían tener un efecto significativo sobre la situación financiera y patrimonial mostrada en los estados financieros intermedios consolidados adjuntos. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Otras cuestiones

Este Informe ha sido preparado a petición de los administradores de **General de Galerías Comerciales SOCIMI, S.A.** en relación con la publicación del informe de revisión limitada de los estados financieros intermedios requeridos por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre "Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil".

Madrid, 30 de octubre de 2019

DELOITTE, S.L.



Pablo Hurtado March

AUDALIA NEXIA AUDITORES, S.L.



Araceli Catalán Rada

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

AUDALIA NEXIA
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/18596

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas



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

**Información financiera correspondiente al
periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019**

Estados financieros intermedios consolidados formados por:

- Balance al 30 de junio de 2019
- Cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2019
- Estado de cambios en el patrimonio neto al 30 de junio de 2019
- Estado de flujos de efectivo al 30 de junio de 2019
- Notas a los estados financieros del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019

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 30 de septiembre de 2019



BALANCE CONSOLIDADO
AL 30 DE JUNIO DE 2019

(en euros)

ACTIVO	NOTAS	30/06/19 (no auditado)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS	30/06/19 (no auditado)
ACTIVO NO CORRIENTE		422.872.415,88	PATRIMONIO NETO		592.429.323,58
Inmovilizado intangible:		434,71	Fondos propios:	8	592.429.323,58
Otro inmovilizado intangible		434,71	Capital:		52.000.000,00
Inmovilizado material	5	3.834.637,76	Capital escriturado		52.000.000,00
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		3.085.662,77	Reservas:		415.018.964,04
Inmovilizado en curso y anticipos		748.974,99	Otras reservas		415.018.964,04
Inversiones inmobiliarias	6	392.123.772,74	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante		125.410.359,54
Inversiones en empresas grupo y asociadas a l.p.	8, 16	4.165.269,49			
Créditos a empresas		4.165.269,49			
Inversiones financieras a largo plazo	8	22.490.686,35	PASIVO NO CORRIENTE		77.723.881,39
Activos por impuesto diferido	11	257.614,83	Provisiones a largo plazo	13	8.934.946,90
			Deudas a largo plazo:	8	57.814.037,61
			Deudas con entidades de crédito		13.290.000,00
			Otros pasivos financieros		44.524.037,61
			Pasivos por impuesto diferido	11	6.437.473,70
			Perdidas por depreciación a largo plazo	8	4.537.423,18
ACTIVO CORRIENTE		472.510.625,51	PASIVO CORRIENTE		225.229.836,42
Existencias	9	201.926.728,92	Deudas a corto plazo:	8	208.011.683,41
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:		21.168.648,91	Otros pasivos financieros		208.011.683,41
Clientes por ventas y prestaciones de servicios:		19.823.080,99	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	8	17.218.153,01
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a e.p.	8	19.823.080,99	Proveedores:		12.330.617,21
Otros deudores	11	122.246,50	Proveedores a corto plazo		30.371,00
Otros deudores	8, 11	1.223.321,42	Proveedores, grupo	8, 16	198.976,34
Inversiones en empresas grupo y asociadas a e.p.:	8, 16	72.983.674,25	Pasivos por impuesto corriente		198.976,34
Créditos a empresas		72.983.674,25	Otros acreedores	8, 11	4.658.188,46
Inversiones financieras a corto plazo	8	13.684.505,88			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		162.747.067,55			
			TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		895.383.041,39

895.383.041,39

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.



CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(en euros)

<u>INGRESOS / (GASTOS)</u>	<u>NOTAS</u>	<u>30/06/2019</u> <u>(no auditado)</u>
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios:	12	65.993.484,94
Ventas		66.200,16
Ingresos por arrendamientos		55.542.074,84
Prestaciones de servicios		10.385.209,94
Aprovisionamientos:		(396.369,10)
Obras y servicios realizadas por terceros		(396.369,10)
Otros ingresos de explotación:		551.213,68
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		551.213,68
Gastos de personal:	12	(2.326.412,03)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.820.180,42)
Cargas sociales		(506.231,61)
Otros gastos de explotación:		(11.886.394,95)
Pérdidas, deterioro y variación provis. operac. comerc.		194.788,37
Otros gastos de gestión corriente		(12.081.183,32)
Amortización del ejercicio	5, 6	(4.423.935,66)
Exceso de provisiones	13	69.500.000,00
Diferencia negativa en combinaciones de negocios	4	7.839.537,61
Otros resultados	12	(339.493,46)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		124.511.631,03
Ingresos financieros:		456.202,16
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		163.006,16
De valores negociables y otros instrumentos financieros:		293.196,00
Gastos financieros:		(54.422,55)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros:		262.559,76
Cartera de negociación y otros	8	262.559,76
Diferencias de cambio	10	453.042,05
Deterioro y resultado enajenac. instrumentos financieros:		(218.652,91)
Deterioros y pérdidas		(218.652,91)
RESULTADO FINANCIERO		898.728,51
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		125.410.359,54
Impuestos sobre beneficios	11	0,00
RESULTADO EJERCICIO PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS		125.410.359,54
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		<u>125.410.359,54</u>
Resultado atribuido a la sociedad dominante		125.410.359,54
Resultado atribuido a socios externos		0,00

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO PARA EL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(en euros)

1) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

	<u>NOTAS</u>	<u>30/06/2019 (no auditado)</u>
Resultado consolidado del ejercicio		125.410.359,54
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado		0,00
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada		<u>0,00</u>
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS		<u><u>125.410.359,54</u></u>
Total de ingresos y gastos atribuidos a la Sociedad dominante		125.410.359,54

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO PARA EL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(en euros)

2) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

	<u>Capital</u>	<u>Reservas y rdos. ejerc. anteriores</u>	<u>Resultado ejerc. atrib. a soc. domin.</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial al 31-12-18	<u>52.000.000,00</u>	<u>365.936.842,23</u>	<u>245.642.121,81</u>	<u>663.578.964,04</u>
Saldo ajustado al 01-01-19	<u>52.000.000,00</u>	<u>365.936.842,23</u>	<u>245.642.121,81</u>	<u>663.578.964,04</u>
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	0,00	0,00	125.410.359,54	125.410.359,54
Operaciones con socios y propietarios:				
Distribución de dividendos	0,00	0,00	(196.560.000,00)	(196.560.000,00)
Otras variaciones del patrimonio neto:				
Otras variaciones	<u>0,00</u>	<u>49.082.121,81</u>	<u>(49.082.121,81)</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 30-06-19 (no auditado)	<u>52.000.000,00</u>	<u>415.018.964,04</u>	<u>125.410.359,54</u>	<u>592.429.323,58</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO PARA EL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(en euros)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN</u>	<u>NOTAS</u>	<u>30/06/2019 (no auditado)</u>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		125.410.359,54
Ajustes del resultado:		
Amortización del inmovilizado		4.423.935,66
Correcciones valorativas por deterioro		23.864,54
Variación de provisiones		(68.996.179,27)
Ingresos financieros		(456.202,16)
Gastos financieros		54.422,55
Diferencias de cambio		(453.026,25)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(262.559,76)
Diferencia negativa en combinaciones de negocios		(7.839.537,61)
Total ajustes del resultado		<u>(73.505.282,30)</u>
Cambios en el capital corriente:		
Existencias		(44.445.515,29)
Deudores y otras cuentas para cobrar		164.509.206,43
Otros activos corrientes		565.671,88
Acreedores y otras cuentas para pagar		4.460.720,38
Otros pasivos corrientes		1.286.528,96
Total cambios en el capital corriente		<u>126.376.612,36</u>
Otros flujos de efectivo actividades de explotación:		
Pagos de intereses		(54.422,55)
Cobros de dividendos		163.006,16
Cobros de intereses		26.323,14
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		<u>(75.888,78)</u>
Total otros flujos de efectivo actividades de explotación		<u>59.017,97</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES EXPLOTACIÓN		<u>178.340.707,57</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO PARA EL PERIODO DE SEIS MESES
FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

(en euros)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN</u>	<u>NOTAS</u>	<u>30/06/2019 (no auditado)</u>
Pagos por inversiones:		
Soc.grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		(25.789.017,97)
Inmovilizado intangible		(101,00)
Inmovilizado material		(163.240,39)
Inversiones inmobiliarias		(39.692.040,43)
Otros activos financieros		(4.236.499,90)
Total pagos por inversiones		<u>(69.880.899,69)</u>
Cobros por desinversiones:		
Otros activos financieros		<u>3.636,10</u>
Total cobros por desinversiones		<u>3.636,10</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN		<u>(69.877.263,59)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN</u>	<u>NOTAS</u>	<u>30/06/2019 (no auditado)</u>
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		
Emisión:		
Otras deudas		<u>23.369.057,53</u>
Total cobros y pagos por instrumentos pasivo financiero		<u>23.369.057,53</u>
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIACIÓN		<u>23.369.057,53</u>
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA EFECTIVO O EQUIVALENTES		<u>131.832.501,51</u>
Efectivo o equivalentes inicial		30.914.566,04
Efectivo o equivalentes al final del periodo		162.747.067,55

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

1. Sociedades del grupo

a) Sociedad dominante

GENERAL DE GALERIAS COMERCIALES SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad dominante”) 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 dejó de ser unipersonal. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.512, Folio 49, Hoja número M-152899 y su Código de Identificación Fiscal es A81/171332. Su actual domicilio social se encuentra en Madrid, calle Velázquez, número 150, 6ºD.

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

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

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

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



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

La Sociedad dominante 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 la Sociedad dominante. 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 dominante en cada ejercicio, o aquéllas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la normativa aplicable en cada momento.

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

La Sociedad dominante es, desde el 28 de junio de 2019, dominante de un grupo de sociedades en base a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio, y en el artículo 1 de las Normas de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

b) Sociedades dependientes

Las sociedades dependientes de **GENERAL DE GALERÍAS COMERCIALES SOCIMI, S.A.** que forman el conjunto consolidable al cierre del periodo de seis meses finalizado en 30 de junio de 2019 son:

Nombre de la soc.dependiente	Domicilio	Método de consolidación	% de particip. control	Importe participación	Actividad
Dos Mares Shopping Centre, S.A.U.	Madrid	Integ.global	100% 100%	15.077.235,74	Explotación C.Comercial

Con fecha 28 de junio de 2019 la Sociedad dominante ha adquirido el 100% del capital de la sociedad dependiente Dos Mares Shopping Centre, S.A.U., recogiendo los presentes estados financieros intermedios consolidados el impacto de la combinación de negocios (Nota 4). Su actividad se centra en la explotación del Centro Comercial Dos Mares, ubicado en San Javier (Murcia), su fecha de cierre es el 31 de diciembre y no cotiza en ningún mercado de valores.

No existen sociedades dependientes que se hayan excluido del perímetro de consolidación por no tener un interés significativo para expresar la imagen fiel del Grupo.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios consolidados

a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo e imagen fiel

Los estados financieros intermedios consolidados han sido preparados a partir de los registros contables de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, habiéndose practicado los correspondientes ajustes y reclasificaciones necesarios para llevar a cabo la consolidación, 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 del Grupo correspondientes al periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019. El marco normativo de información financiera aplicable al Grupo es el establecido en:

- el Código de Comercio (en especial las disposiciones contenidas en los artículos 42 a 49), 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 Real Decreto 1159/2010 por el que se aprueban las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas (NOFCAC) y su modificación por el Real Decreto 602/2016;



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

- 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.

La obligación de presentar estados financieros intermedios consolidados se establece en la Circular 6/2018 del MAB. Los estados financieros intermedios consolidados han sido formulados por el Consejo de Administración con fecha 30 de septiembre de 2019.

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

En la preparación de los estados financieros intermedios consolidados, 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 del Grupo 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 los presentes estados financieros intermedios consolidados,
- 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 3), obligaciones de negociación en mercado regulado y capital mínimo, obligaciones de distribución de resultado y obligaciones de información en la memoria.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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 dominante 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 dominante estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

La Sociedad dominante cumplió todos los requisitos establecidos por la citada Ley, siendo el último su incorporación al Mercado Alternativo Bursátil, el cual se efectuó el 4 de julio de 2017.

Aunque las estimaciones sobre los hechos analizados se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible en la fecha de formulación de los estados financieros intermedios consolidados, 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) Comparación de la información

Los presentes estados financieros intermedios consolidados son los primeros que se presentan de acuerdo con lo establecido en la legislación mercantil vigente, dado que hasta la adquisición de la sociedad dependiente descrita en la Nota 1.b) anterior, la Sociedad dominante no estaba obligada a preparar estados consolidados al no ser dominante de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio, por lo que no existe información comparativa correspondiente.

d) Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios consolidados no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los saldos de apertura de la Sociedad dominante.

e) Cambios en criterios contables

En la elaboración de los presentes estados financieros intermedios consolidados no se ha llevado a cabo ningún cambio en criterios contables.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

f) Otra información

Los estados financieros intermedios consolidados se presentan en euros por ser la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

3. Normas de registro y valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus estados financieros intermedios consolidados, de acuerdo con las establecidas en su legislación aplicable, han sido las siguientes:

a) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado de acuerdo al método de integración global al tener la Sociedad dominante control sobre la sociedad dependiente.

La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios.

La diferencia que surja entre el coste de adquisición y el valor razonable de los activos se reconocerá según lo establecido en la Nota 3.b) siguiente.

b) Diferencia de consolidación

La diferencia entre la contraprestación transferida para obtener el control de la sociedad adquirida, más en el caso de adquisiciones sucesivas de participaciones, o combinación por etapas, el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa, y la parte proporcional del patrimonio neto representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida, una vez asignados los valores razonables a los activos y pasivos asumidos y, en su caso, dado de baja el fondo de comercio individual, se reconoce, en el caso de ser positiva, como "Fondo de comercio de consolidación"; en el caso de ser negativa, se reconoce como ingreso del ejercicio en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada ("Diferencia negativa en combinaciones de negocios").

El fondo de comercio de consolidación a partir del 1 de enero de 2016, conforme a las modificaciones introducidas por la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, la cual ha modificado el art. 39.4 del Código de Comercio, los inmovilizados intangibles y, en concreto, el fondo de comercio, se consideran activos de vida útil definida y se presume, salvo prueba en contrario, que la vida útil del fondo de comercio es de diez años.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Las operaciones que den lugar a la modificación de la participación de la Sociedad dominante, con posterioridad a la obtención del control por parte de ésta, siempre que no supongan la pérdida del control, se consideran en las cuentas consolidadas como una operación con títulos de patrimonio propio. En consecuencia, no se modifica el importe del fondo de comercio de consolidación (o diferencia negativa) ni el de otros activos o pasivos del balance consolidado y la participación de los socios externos en el patrimonio neto de la sociedad dependiente se muestra, en el balance consolidado, en función del porcentaje de participación que posean una vez realizada la operación.

Por ello, las modificaciones en la participación, sin pérdida del control, motivan una variación en las reservas de la sociedad que reduce o aumenta su participación.

Sin embargo, en los casos en los que las sociedades sean consolidadas por primera vez en una fecha posterior a la fecha de adquisición, el fondo de comercio que surja, en su caso, de la eliminación inversión-patrimonio neto debe someterse a la comprobación de deterioro en dicho momento y cualquier pérdida será considerada como menores reservas de la sociedad que posea la participación. Las diferencias negativas serán consideradas como reservas de la sociedad que posea la participación.

c) Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

La totalidad de los resultados producidos por operaciones realizadas entre sociedades del grupo se eliminan de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y se difieren hasta que se realicen frente a terceros ajenos al grupo.

Los créditos y débitos recíprocos entre sociedades del grupo se eliminan igualmente del balance consolidado.

d) Homogeneización de partidas

Se realizan las correspondientes homogeneizaciones valorativas, en caso de ser necesarias, para adaptar los criterios de valoración de las sociedades dependientes a los utilizados por la Sociedad dominante, en base a los cuales se han formulado los estados financieros consolidados.

Debido a que la sociedad dependiente consolidada por el método de integración global tiene la misma fecha de cierre del ejercicio que la Sociedad dominante, no hay que realizar homogeneización temporal alguna.

Por otra parte, en caso de no ser coincidentes los importes de las partidas a eliminar o existir alguna pendiente de registrar, se practican los ajustes necesarios para realizar las correspondientes eliminaciones.

e) 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.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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

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

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

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

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

f) Inversiones inmobiliarias

El Grupo 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 periodo en que se obtengan beneficios económicos por haber incurrido en ellos.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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

Como consecuencia de la adquisición de la sociedad dependiente descrita en la Nota 1, determinados elementos incluidos bajo este epígrafe han sido registrados a valor de mercado a la fecha de la transacción descrita en dicha Nota.

Para el cálculo de la amortización, en aquellos elementos de la Sociedad dominante 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, se ha podido separar cada elemento que tiene un coste significativo en relación con el coste total del centro comercial y una vida útil distinta del resto, amortizando independientemente cada parte.

La vida útil estimada para cada elemento es la siguiente:

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

Al menos al cierre de cada ejercicio, el Grupo 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 consolidada. 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, el Grupo 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).



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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 consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad dominante, 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 consolidados 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.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado, en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por la Sociedad dominante y el resto de las entidades a las que se refiere el art.2.1 de la Ley SOCIMI.

- 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.

g) 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 (el Grupo no realiza operaciones de arrendamiento financiero).

- *Arrendamiento operativo, cuando el Grupo 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 consolidada del periodo en que se devengan sobre una base lineal durante el periodo de arrendamiento.

- *Arrendamiento operativo, cuando el Grupo es el arrendador*

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



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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 consolidados a lo largo del periodo de arrendamiento a medida que se cedan o reciban los beneficios económicos del activo arrendado.

h) Instrumentos financieros

El Grupo 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 consolidada, 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 consolidada.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

- *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 consolidada del ejercicio. Los costes de transacción directamente atribuibles a la adquisición se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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 el Grupo 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 consolidada.

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.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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 consolidado 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 consolidada. 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 del Grupo, 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.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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 el Grupo.

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

Ninguna sociedad del Grupo opera con instrumentos financieros derivados.

i) 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;



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

- 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.

j) Existencias

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

En el caso de obras en que el Grupo actúa como promotor inmobiliario, así como en los terrenos y solares propiedad del Grupo 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 periodo.

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.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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, el Grupo evalúa si existen indicios de que estos activos puedan estar deteriorados. Al igual que en las inversiones inmobiliarias, el Grupo encarga a expertos independientes que determinen el valor al cierre de cada ejercicio (Nota 3.f).

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

2. Obras en curso de promoción ajena

El Grupo no realiza en la actualidad obras por encargo del promotor y con contrato.

k) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo 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.

El Grupo no tiene partidas no monetarias de carácter significativo.

l) Impuestos sobre beneficios

El Grupo no se encuentra acogido al régimen de tributación consolidada del Impuesto sobre Sociedades, por lo que las sociedades que lo integran presentan y liquidan sus declaraciones individuales en función de los resultados que se desprenden de sus respectivas cuentas anuales. El gasto por Impuesto sobre Sociedades que muestra la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada corresponde a la suma de los gastos de las sociedades individuales corregido, en su caso, por el efecto de los ajustes de consolidación.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

1. Impuesto corriente

- Régimen general

El impuesto corriente es la cantidad que las sociedades del Grupo satisfacen 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 dominante 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 dominante no hubiera 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 dominante 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 dominante 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 dominante 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.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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 las sociedades del Grupo vayan 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.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

m) 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, el Grupo 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 el Grupo 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 3.j.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 el Grupo 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 el Grupo no dispone de los medios y control necesarios para determinar el grado de realización de la transacción y los gastos pendientes de incurrir hasta su finalización, se registran los ingresos por ventas únicamente en la cuantía en que los gastos incurridos se consideren recuperables.

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

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



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

n) 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 del Grupo. Parte de los pasivos contingentes (como es el caso de los avales) no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en las presentes notas (Nota 13).

De acuerdo con la legislación vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan 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 los presentes estados financieros intermedios consolidados no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza.

o) 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.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

p) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

El Grupo 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.

El Grupo sigue la política contable de dotar, cuando proceda, 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.

q) 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 en los estados financieros consolidados, se consideran empresas vinculadas las detalladas en la Nota 16.

4. Combinaciones de negocios

Como se indica en la Nota 1.b), con fecha 28 de junio de 2019 la Sociedad dominante ha adquirido el 100% del capital social de Dos Mares Shopping Centre, S.A.U. por importe final neto de ajustes de 15.077.235,74 euros.

El detalle agregado del coste de la combinación, del valor razonable de los activos netos adquirido y diferencia negativa de consolidación, a fecha de adquisición, se muestran a continuación:

	Importe
Activos netos adquiridos de Dos Mares (I)	4.367.347,28
Ajuste de valor (II)	18.549.426,07
Precio de adquisición (III)	15.077.235,74
Diferencia negativa de consolidación (I+II-III)	7.839.537,61



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

El valor razonable a la fecha de adquisición de los activos y pasivos es como sigue:

Concepto	Importe
Inversiones inmobiliarias	40.210.000,00
Inversiones financieras a largo plazo	545.468,49
Activo por impuesto diferido	79.502,75
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	382.165,07
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.763.217,77
Total activos (i)	43.980.354,08
Deudas a largo plazo	850.050,13
Pasivos por impuesto diferido	6.183.142,03
Deudas a corto plazo (*)	13.475.000,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	555.388,57
Total pasivos (ii)	21.063.580,73
Activos netos (i-ii)	22.916.773,35

(*) Dos Mares Shopping Centre, S.A.U. amortizó el préstamo hipotecario que ésta mantenía con Aareal Bank AG por importe de 13.475 miles de euros el 28 de junio de 2019. La amortización del préstamo hipotecario previamente mencionado se financió a través de un crédito concedido por la Sociedad dominante por importe de 13.475 miles de euros.

Tanto el crédito como la deuda entre ambas empresas no figuran en los estados financieros intermedios consolidados al haberse eliminado en la consolidación (Nota 3.c).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias corresponde principalmente al centro comercial propiedad de Dos Mares Shopping Centre, S.A.U. (Nota 6) y se ha determinado en base a la valoración de un experto independiente.

El ajuste de valor por importe de 18,5 millones de euros corresponde a la diferencia entre el valor razonable del centro comercial propiedad de Dos Mares Shopping Centre, S.A.U. y el valor en libros del mismo que figuraba registrado en los libros individuales de Dos Mares Shopping Centre, S.A.U. en el momento de la adquisición (neto del efecto fiscal):



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

	Importe
Valor razonable inversiones inmobiliarias Dos Mares (a)	40.210.000,00
Valor en libros inversiones inmobiliarias Dos Mares (b)	15.477.431,91
Ajsute antes de impuestos (c=a-b)	24.732.568,09
Efecto fiscal (d=c*0,25)	6.183.142,02
Ajuste neto de valor	18.549.426,07

5. Inmovilizado material

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

<u>COSTE BRUTO</u>	<u>Instalaciones técnicas y otro inmov. material</u>	<u>Inmovilizado en curso</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01-01-19	9.946.608,82	748.974,99	10.695.583,81
Entradas	163.240,39	0,00	163.240,39
Salidas, bajas o reduc.	<u>(54.561,34)</u>	<u>0,00</u>	<u>(54.561,34)</u>
Saldo al 30-06-19	<u>10.055.287,87</u>	<u>748.974,99</u>	<u>10.804.262,86</u>
<u>AMORTIZACIONES</u>			
Saldo al 01-01-19	6.733.296,01	0,00	6.733.296,01
Dotaciones	290.890,43	0,00	290.890,43
Salidas, bajas o reduc.	<u>(54.561,34)</u>	<u>0,00</u>	<u>(54.561,34)</u>
Saldo al 30-06-19	<u>6.969.625,10</u>	<u>0,00</u>	<u>6.969.625,10</u>
<u>VALOR NETO</u>			
Saldo al 01-01-19	<u>3.213.312,81</u>	<u>748.974,99</u>	<u>3.962.287,80</u>
Saldo al 30-06-19	<u>3.085.662,77</u>	<u>748.974,99</u>	<u>3.834.637,76</u>

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.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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 30 de junio de 2019 asciende a 4.634.956,24 euros.

El Grupo 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.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias que posee el Grupo son las siguientes:

<u>COSTE BRUTO</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01-01-19	72.794.643,71	276.852.079,97	349.646.723,68
Entradas de perímetro	13.873.876,99	28.935.927,01	42.809.804,00
Entradas	21.267.612,44	18.424.427,99	39.692.040,43
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 30-06-19	<u>107.936.133,14</u>	<u>324.212.434,97</u>	<u>432.148.568,11</u>
<u>AMORTIZACIONES</u>			
Saldo al 01-01-19	0,00	33.241.925,28	33.241.925,28
Entradas de perímetro	0,00	0,00	0,00
Dotaciones	0,00	4.132.811,31	4.132.811,31
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 30-06-19	<u>0,00</u>	<u>37.374.736,59</u>	<u>37.374.736,59</u>
<u>DETERIORO</u>			
Saldo al 01-01-19	0,00	50.254,78	50.254,78
Entradas de perímetro	2.599.804,00	0,00	2.599.804,00
Dotaciones	0,00	0,00	0,00
Reversión	0,00	0,00	0,00
Salidas, bajas o reduc.	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Saldo al 30-06-19	<u>2.599.804,00</u>	<u>50.254,78</u>	<u>2.650.058,78</u>
<u>VALOR NETO</u>			
Saldo al 01-01-19	<u>72.794.643,71</u>	<u>243.559.899,91</u>	<u>316.354.543,62</u>
Saldo al 30-06-19	<u>105.336.329,14</u>	<u>286.787.443,60</u>	<u>392.123.772,74</u>

Al inicio del periodo las inversiones inmobiliarias comprendían principalmente el valor de suelo y de edificación de siete parques comerciales ubicados en Almería, Roquetas de Mar (Almería), Marbella (Málaga), Mataró (Barcelona), Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), Armilla (Granada) y Las Palmas (Gran Canaria). Entradas del periodo recogen principalmente la adquisición de otro centro comercial en Las Palmas de Gran Canaria. Estos parques son explotados por el Grupo en régimen de arrendamiento y corresponden a edificación no residencial.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Entradas de perímetro corresponden principalmente al Centro Comercial Dos Mares (San Javier – Murcia) gestionado por la sociedad dependiente y reconocido por su valor razonable (Nota 4).

El valor del suelo asociado a los parques comerciales asciende a 94.046.957,59 euros.

Los ingresos obtenidos por el arrendamiento de los parques comerciales durante los seis primeros meses del ejercicio 2019 ascienden a 54.722 miles de euros, 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 3.m). Estos importes no incluyen los procedentes de la sociedad dependiente al haberse producido la adquisición con fecha 28 de junio de 2019.

Correspondiente a otros inmuebles, los ingresos obtenidos por arrendamiento ascienden a 713 mil euros; adicionalmente, por fincas rústicas se han obtenido unas rentas de 107 mil euros.

Tal como se describe en la Nota 8, la Sociedad dominante tiene garantía hipotecaria sobre un inmueble situado en Granada. 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.

El importe totalmente amortizado al 30 de junio de 2019 asciende a 2.639.120 euros.

Como en el caso del inmovilizado material, el Grupo 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 el Grupo al 30 de junio de 2019 representan unos derechos de cobro mínimo por cuotas no cancelables cuyos importes y periodos de compromiso se describen a continuación:



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

	<u>Importe</u>
Importe de los cobros futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables, de los cuales:	
- Hasta un año	114.069.937,56
- Entre uno y cinco años	<u>456.279.750,24</u>
	<u>570.349.687,80</u>

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

El importe de las cuotas contingentes reconocidas como ingreso durante el periodo analizado asciende a 1.183.619,30 euros, y corresponden a la Sociedad dominante.

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 19.764.800,80 euros, 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 el Grupo tiene sus centros comerciales, siendo el importe por este concepto de 17.898.591,67 euros, 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

	<u>Instrumentos de patrimonio</u>	<u>Préstamos, derivados y otros</u>	<u>Total</u>
Activos disponibles para la venta:			
- Valorados a coste	85.342,00	0,00	85.342,00
Préstamos y partidas a cobrar	<u>0,00</u>	<u>26.570.613,84</u>	<u>26.570.613,84</u>
	<u>85.342,00</u>	<u>26.570.613,84</u>	<u>26.655.955,84</u>



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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

Préstamos, derivados y otros presentan el siguiente desglose:

	<u>Importe</u>
Créditos a empresas del grupo	4.165.269,49
Créditos a terceros	3.773.828,87
Otros activos financieros	<u>18.631.515,48</u>
	<u>26.570.613,84</u>

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

- A la mercantil General de Galerías Comerciales América, S.R.L. le había otorgado créditos participativos (tanto en USD como en euros) de los que está pendiente de devolución a cierre del periodo 2.930.216,47 euros y 655.243,06 USD, que a tipo de cambio de cierre son 575.784,76 euros; 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 del 4%.
- Además, tiene concedido un préstamo a la entidad vinculada Guavaberry Golf Club, S.A. por 659.268,26 euros.

Créditos a terceros recogen, por una parte, diversos préstamos concedidos en ejercicios anteriores, formalizados mediante contratos, a personas físicas y 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 724.109,58 euros.

Además, recoge el crédito a la empresa Gestión y Desarrollo de Espacios Comerciales, S.L. (en la que la Sociedad dominante participaba en el 99,9995% del capital social hasta su venta en 2015) por un total de 5.984.615,20 euros 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).

Adicionalmente la Sociedad dominante otorgó a un tercero un préstamo con garantía hipotecaria por 800.000 euros, vencimiento único en 2023, devengando un interés anual a tipo fijo del 4%. Además, en 2017 la Sociedad dominante llegó a un acuerdo con una empresa por el que se transformaba la deuda comercial en préstamo con vencimiento final en 2020 e intereses de mercado; el importe recogido a largo plazo asciende a 823.370,36 euros; la parte a corto plazo (Nota 8.1.2) asciende a 823.370,36 euros.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Otros activos financieros recogen, principalmente, las cantidades depositadas en relación con las fianzas recibidas por los inmuebles en arrendamiento (Nota 7.1) en la Junta de Andalucía, cuyo importe al cierre asciende a 14.195.833,61 euros, en la Generalitat de Catalunya, cuyo importe a cierre es de 2.104.389,07 euros, en Murcia 594.751,48 euros y en Canarias 1.003.617,51 euros. El resto de fianzas entregadas corresponden, entre otros, a suministros.

El Grupo 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 de deuda	Préstamos, derivados y otros	Total
Activos a valor razonable con cambios en pérd. y gananc.:				
- Mantenidos para negociar	5.026.460,30	197.000,00	0,00	5.223.460,30
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	101.762.919,68	101.762.919,68
	<u>5.026.460,30</u>	<u>197.000,00</u>	<u>101.762.919,68</u>	<u>106.986.379,98</u>

Instrumentos de patrimonio mantenidos para negociar recogen acciones de sociedades que cotizan en bolsa. El importe de la variación del valor razonable del activo al 30 de junio de 2019 ha supuesto un aumento neto de 262.559,76 euros.

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

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

	Importe
Clientes por ventas y prestación de servicios	19.823.080,99
Deudores varios	352.420,78
Personal	142.698,08
Créditos a empresas del grupo	72.983.674,25
Créditos a terceros	1.895.008,76
Imposiciones a corto plazo	3.187.182,99
Otros activos financieros	3.378.853,83
	<u>101.762.919,68</u>



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Dentro del epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” se incluyen saldos de la Sociedad dominante por una obra ejecutada y recepcionada en ejercicios anteriores con el Ayuntamiento de Marbella por importe de 11.996.044,90 euros, que ha sido cobrado con posterioridad al cierre del periodo.

Tal y como se ha explicado en la Nota 8.1.1), la Sociedad dominante 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 el 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 del periodo desde el cumplimiento del hito ascienden a un importe de 3.307.848,98 USD que suponen 2.906.721,43 euros a tipo de cambio al 30 de junio de 2019 y 2.307.046,60 euros.

A la sociedad GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. (filial de General de Galerías Comerciales América, S.R.L.) la Sociedad dominante le tiene concedido un crédito por importe de 65.550.002,92 USD, equivalente a 57.601.057,05 euros a tipo de cambio de cierre, y adicionalmente 180.580,35 euros. Estos importes han sido íntegramente cobrados con posterioridad al cierre del periodo.

Adicionalmente, en el ejercicio 2012 la Sociedad dominante le otorgó un nuevo préstamo a dicha sociedad por 9.000.000 USD, equivalente al 30 de junio de 2019 a 7.908.611,61 euros, con vencimiento en 2019 e interés del 4%. Los intereses acumulados al 30 de junio de 2019 ascienden a 2.366.649,87 USD equivalente a 2.079.657,21 euros a tipo de cambio de cierre.

Créditos a terceros recogen, entre otros, la parte a corto plazo del crédito explicado en la Nota 8.1.1) por 823.370,36 euros.

Durante el periodo actual, ha contratado una imposición por 3.627.014,24 USD (3.187.182,99 euros a tipo de cambio de cierre).

Además, se incluyen 1.981.428,38 euros correspondientes a las cantidades entregadas por la Sociedad dominante 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 está previsto que se materialice en diciembre de 2019.

Finalmente, la Sociedad dominante tiene depositados 1.397.425,45 euros para participar en la subasta de unos terrenos.

3) Pasivos financieros a largo plazo

	<u>Deuda con de crédito</u>	<u>Derivados y otros</u>	<u>Total</u>
Débitos y partidas a pagar	<u>13.290.000,00</u>	<u>49.061.460,79</u>	<u>62.351.460,79</u>



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Deudas con entidades de crédito a largo plazo recogen el préstamo hipotecario otorgado por una entidad de crédito a la Sociedad dominante 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.

Derivados y otros a largo plazo se desglosan como sigue:

	<u>Importe</u>
Otras deudas	22.498.676,59
Otros pasivos financieros	22.025.361,02
Periodificaciones a largo plazo	<u>4.537.423,18</u>
	<u>49.061.460,79</u>

Otras deudas a largo plazo se corresponden con los pagos aplazados en la compra de varios terrenos por la Sociedad dominante (Nota 9); la parte a corto plazo por estas adquisiciones se recoge dentro de Otras deudas a corto plazo por 4.250.000 euros y Proveedores por 3.550.066 euros (Nota 8.1.4).

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

Periodificaciones a largo plazo se refiere a los importes cobrados de manera anticipada a los inquilinos de los parques comerciales, sin que se haya producido el devengo de dichos ingresos (tal y como se explica en la Nota 3.m)).

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

	<u>Importe</u>
Otras deudas	4.250.000,00
Otros pasivos financieros	7.201.683,41
Dividendo activo a pagar	196.560.000,00
Proveedores a corto plazo	12.330.617,21
Proveedores empresas del grupo (Nota 16)	30.371,00
Remuneraciones pendientes de pago	386.408,38
Anticipos de clientes	<u>2.055.478,17</u>
	<u>222.814.558,17</u>



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Otros pasivos financieros recogen el saldo con un Administrador (Nota 16).

Dividendo activo a pagar corresponde al dividendo pendiente de pago aprobado por la Junta de Accionistas, celebrada el 28 de junio de 2019, como parte de la aplicación del resultado de la Sociedad dominante del ejercicio 2018 y que ha sido abonado con fecha 19 de julio de 2019.

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:

	Importe
	Días
Período medio de pago a proveedores	73,83
Ratio de operaciones pagadas	58,38
Ratio de operaciones pendientes de pago	114,27
	Euros
Total pagos realizados	14.190.592,36
Total pagos pendientes	5.424.671,72

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida “Proveedores” del pasivo corriente del balance. No obstante, se han excluido los saldos con proveedores por adquisición de terrenos, así como los datos correspondientes a la entidad del grupo Emasa, Empresa Constructora, S.A., ya que desvirtuarían los ratios anteriores.

8.3. Reclasificaciones de activos financieros

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

8.4. Clasificación por vencimientos

1) Vencimiento de los instrumentos financieros de activo al 30 de junio de 2019:

	Vencimiento en años					Total	
	30/06/20	30/06/21	30/06/22	30/06/23	30/06/24		Más de 5 años
Inversiones empresas grupo y asociadas:							
Créditos a empresas	72.983.674,25	0,00	4.165.269,49	0,00	0,00	0,00	77.148.943,74
	72.983.674,25	0,00	4.165.269,49	0,00	0,00	0,00	77.148.943,74
Inversiones financieras:							
Créditos a terceros	1.895.008,76	2.619.808,57	66.764,88	866.764,88	50.073,29	170.417,26	5.668.837,64
Valores representativos de deuda	197.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	197.000,00
Otros activos financieros	6.566.036,82	550.000,00	0,00	0,00	0,00	18.081.515,48	25.197.552,30
	8.658.045,58	3.169.808,57	66.764,88	866.764,88	50.073,29	18.251.932,74	31.063.389,94
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	19.823.080,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.823.080,99
Deudores varios	352.420,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	352.420,78
Personal	142.698,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.698,08
	20.318.199,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.318.199,85
Saldo total	102.009.919,68	3.169.808,57	4.232.034,37	866.764,88	50.073,29	18.251.932,74	128.580.533,53



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

2) Vencimiento de los instrumentos financieros de pasivo al 30 de junio de 2019:

	Vencimiento en años						Total
	30/06/20	30/06/21	30/06/22	30/06/23	30/06/24	Más de 5 años	
Deudas:							
Deudas con entidades de crédito	0,00	13.290.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.290.000,00
Otros pasivos financieros	208.011.683,41	12.500.000,00	5.000.000,00	4.998.676,59	0,00	22.025.361,02	252.535.721,02
	<u>208.011.683,41</u>	<u>25.790.000,00</u>	<u>5.000.000,00</u>	<u>4.998.676,59</u>	<u>0,00</u>	<u>22.025.361,02</u>	<u>265.825.721,02</u>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:							
Proveedores	12.330.617,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.330.617,21
Proveedores empresas del grupo	30.371,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.371,00
Personal	386.408,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	386.408,38
Anticipos de clientes	2.055.478,17	1.887.162,68	1.525.463,25	637.264,81	151.760,27	335.772,17	6.592.901,35
	<u>14.802.874,76</u>	<u>1.887.162,68</u>	<u>1.525.463,25</u>	<u>637.264,81</u>	<u>151.760,27</u>	<u>335.772,17</u>	<u>19.340.297,94</u>
Saldo total	<u>222.814.558,17</u>	<u>27.677.162,68</u>	<u>6.525.463,25</u>	<u>5.635.941,40</u>	<u>151.760,27</u>	<u>22.361.133,19</u>	<u>285.166.018,96</u>



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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

Su movimiento es el siguiente:

	<u>Créditos, derivados y otros</u>	
	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>
Saldo créditos deteriorados al 01-01-19	5.984.615,20	19.379.537,31
(+) Entrada perímetro	0,00	393.993,42
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	218.652,91
(-) Reversión del deterioro	0,00	(194.788,37)
(-) Salidas y reducciones	0,00	(81.304,52)
Saldo créditos deteriorados al 30-06-19	<u>5.984.615,20</u>	<u>19.716.090,75</u>

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

Pérdidas por deterioro a corto plazo se deben a clientes, así como por créditos con terceros.

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 dominante, 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*

El Grupo 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.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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 del Grupo surge de los recursos ajenos. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen al Grupo 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.

El Grupo 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 del Grupo tiene como objetivo mantener la flexibilidad para liquidar posiciones de mercado.

El Departamento de Administración realiza un seguimiento de las provisiones de la reserva de liquidez del Grupo –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 de la Sociedad dominante

Al 30 de junio de 2019 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 del periodo ninguna empresa participa en el capital de la Sociedad dominante.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

b) Reservas de la Sociedad dominante

Un detalle de las reservas de la Sociedad dominante es el siguiente:

	<u>Importe</u>
Reservas distribuibles	404.313.649,89
Reservas no distribuibles	<u>10.705.314,15</u>
	<u>415.018.964,04</u>

Como reservas distribuibles se incluyen las reservas voluntarias, cuya información obligada por la Ley SOCIMI se detalla en la Nota 18.

Reservas no distribuibles se refieren, por una parte, a la reserva legal, la cual 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 dominante 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 30 de junio de 2019 la reserva legal ha alcanzado dicho límite.

Además, recoge la reserva por capital amortizado generada en 2011 de conformidad con el artículo 335.c) de la Ley de Sociedades de Capital 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.

c) Reservas en sociedades consolidadas por integración global

No existen en este período al ser primera consolidación.

d) Distribución de resultados

Los dividendos se repartirán de acuerdo con lo establecido en la norma de valoración descrita en la Nota 3.i). Con fecha 28 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas acordó el pago de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2018 por importe de 196.560.000 euros.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

9. Existencias

El desglose del movimiento de existencias es el siguiente:

<u>C O S T E</u>	<u>Edificios adquiridos</u>	<u>Terrenos y solares</u>	<u>Obra en curso ciclo corto</u>	<u>Obra en curso ciclo largo</u>	<u>Anticipos</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01-01-19	15.935.740,08	154.688.642,15	860.259,72	10.630.840,62	50.000,00	182.165.482,57
Entradas	0,00	61.445.515,29	0,00	0,00	0,00	61.445.515,29
Salidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo al 30-06-19	<u>15.935.740,08</u>	<u>216.134.157,44</u>	<u>860.259,72</u>	<u>10.630.840,62</u>	<u>50.000,00</u>	<u>243.610.997,86</u>
<u>DETERIOROS</u>						
Saldo al 01-01-19	2.858.046,95	31.695.381,37	0,00	7.130.840,62	0,00	41.684.268,94
Dotaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reversión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo al 30-06-19	<u>2.858.046,95</u>	<u>31.695.381,37</u>	<u>0,00</u>	<u>7.130.840,62</u>	<u>0,00</u>	<u>41.684.268,94</u>
<u>VALOR NETO</u>						
Saldo al 01-01-19	<u>13.077.693,13</u>	<u>122.993.260,78</u>	<u>860.259,72</u>	<u>3.500.000,00</u>	<u>50.000,00</u>	<u>140.481.213,63</u>
Saldo al 30-06-19	<u>13.077.693,13</u>	<u>184.438.776,07</u>	<u>860.259,72</u>	<u>3.500.000,00</u>	<u>50.000,00</u>	<u>201.926.728,92</u>

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019, la Sociedad dominante ha adquirido principalmente terrenos situados en Marbella (Málaga), Málaga y Huelva.

A largo plazo, la obra en curso recoge los terrenos y el coste incurrido en la tercera ampliación que se estaba realizando en el Parque Comercial "La Cañada" (Marbella), la cual está parada por un litigio frente al Ayuntamiento de Marbella, consecuencia de unos procedimientos de Disciplina Urbanística, tal y como se explica en la Nota 13.

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

A continuación, detallamos el movimiento de los deterioros/reversiones:



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Descripción activo	Valor coste	Deterioro		Valor neto
		01/01/2019	Dotación/ (Reversión) 30/06/2019	
Edificio Puerto Banús	7.358.046,95	2.858.046,95	0,00	4.500.000,00
Edificios adquiridos	7.358.046,95	2.858.046,95		4.500.000,00
Yecla (Murcia)	2.860.244,81	2.775.244,81		85.000,00
Martos (Jaén)	4.062.381,12	3.702.381,12	0,00	360.000,00
Marbella (Málaga)	15.401.994,68	14.351.994,68	0,00	1.050.000,00
Murcia	2.910.696,88	910.696,88	0,00	2.000.000,00
Coín (Málaga)	106.694,60	31.694,60	0,00	75.000,00
Roquetas de Mar (Almería)	238.149,85	188.149,85	0,00	50.000,00
Armillá (Granada)	1.942.530,96	1.092.530,96	0,00	850.000,00
San Pedro de Alcántara	28.482.688,47	8.642.688,47		19.840.000,00
Terenos y solares	56.005.381,37	31.695.381,37	0,00	24.310.000,00
Tercera ampliación Parque Comercial La Cañada	10.630.840,62	7.130.840,62	0,00	3.500.000,00
Obra en curso ciclo largo	10.630.840,62	7.130.840,62	0,00	3.500.000,00

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

10. Moneda extranjera

Al cierre del periodo las partidas más significativas en moneda extranjera se deben a los créditos concedidos a empresas grupo, siendo el importe total en dólares estadounidenses de 75.205.245,98 USD y el contravalor de 66.085.453,42 euros a tipo de cambio de 30 de junio de 2019, así como a los intereses recogidos en el activo corriente dentro de créditos a corto plazo por un importe de 5.674.498,85 USD a 30 de junio 2019 (4.986.378,64 euros a tipo de cambio de cierre de 30 de junio de 2019).

Además, a 30 de junio de 2019 existe una imposición a plazo de 3.627.014,24 dólares, equivalente a 3.187.182,99 euros a tipo de cambio de cierre.

En el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2019 se han reconocido diferencias netas de cambio positivas por operaciones no realizadas debidas a estos conceptos por importe de 453.026,24 euros.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

11. Situación fiscal

11.1. Impuesto sobre beneficios

El Grupo no se encuentra en el régimen de tributación consolidada, por lo que las sociedades que lo integran presentan y liquidan sus declaraciones individuales en función de los resultados que se desprenden de sus respectivos estados financieros. El gasto por Impuesto sobre Sociedades que muestra la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada corresponde a la suma de los gastos de las sociedades individuales corregido, en su caso, por el efecto de los ajustes de consolidación.

La conciliación entre el importe neto de ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible del impuesto sobre beneficios es la siguiente:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Total
	Aumentos	Disminuc.	Neto
Saldo de ingresos y gastos del periodo			125.410.359,54
Impuesto sobre Sociedades			0,00
Diferencias permanentes:			0,00
- de la sociedades individuales	335.818,75	0,00	335.818,75
Diferencias temporarias:			
- de la sociedades individuales con origen en ejercicios anteriores	217.439,11	64.768,03	152.671,08
- de ajustes por consolidación con origen en el ejercicio	0,00	24.732.568,10	(24.732.568,10)
Base imponible (resultado fiscal)			<u>101.166.281,27</u>

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.

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

La Sociedad dominante se encuentra acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI (Nota 3.I), tributando desde 2015 al tipo de gravamen especial del 0%.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

11.3. Activos y pasivos por impuesto diferido

Tal y como se explica en la Nota 3.1), las diferencias temporarias procedentes de ejercicios anteriores a la entrada de la Sociedad dominante en régimen especial de SOCIMI, se integrarán de acuerdo con el régimen general y al tipo general de gravamen.

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

El Grupo 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.

Finalmente, el reconocimiento en el activo del inmueble a valor razonable por 40 millones, producto de la combinación de negocios descrita en la Nota 4, ha supuesto que, por comparación con el valor en libros, surja una diferencia de 24,7 millones de euros, lo que supone un pasivo por impuesto diferido de 6,2 millones de euros.

11.4. Otros tributos

Los epígrafes “Otros créditos con las Administraciones Públicas” “Otras deudas con las Administraciones Públicas” recogen principalmente saldos por IVA.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

12. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

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

	<u>Importe</u>
Otros ingresos	16.200,16
Certificaciones de obra	50.000,00
Ingresos por arrendamientos	55.542.074,84
Prestación de servicios	<u>10.385.209,94</u>
	<u>65.993.484,94</u>

Prestaciones de servicios recogen, principalmente, la refacturación de gastos comunes.

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

	<u>Importe</u>
Andalucía	49.609.923,16
Cataluña	9.074.978,69
Canarias	5.737.380,97
Murcia	<u>1.571.202,12</u>
	<u>65.993.484,94</u>

b) Cargas sociales

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

c) Otros resultados

Incluyen regularizaciones de saldos, indemnizaciones así como costas incurridas en los distintos procesos en los que está inmerso el Grupo.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

13. Provisiones y contingencias

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

	<u>Otras provisiones</u>
Saldo al 01-01-19	77.931.126,17
Dotaciones	503.820,73
Aplicaciones	0,00
Reversiones	<u>(69.500.000,00)</u>
Saldo al 30-06-19	<u>8.934.946,90</u>

En el epígrafe “Otras provisiones” se recogen aquellas provisiones para cobertura de riesgos surgidos de hechos pasados, que la Dirección del Grupo ha determinado, siguiendo la política contable explicada en la Nota 3.n).

Las principales provisiones registradas en este epígrafe al 30 de junio de 2019 son las siguientes:

- Recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía interpuesto por la Junta de Andalucía contra la resolución de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Marbella correspondiente a la segunda fase de la ampliación del Parque Comercial de la Cañada, estando desde el ejercicio 2010 pendiente de ejecución de sentencia. Finalmente, con fecha de 13 de mayo de 2019 se notifica a la Sociedad dominante auto judicial de fecha 12 marzo de 2018 por el que se delimita el alcance de la ejecución de la sentencia, reduciendo significativamente el alcance de la misma. Por este motivo, la Sociedad dominante que, en base a su mejor estimación provisionó en ejercicios anteriores 74 millones de euros, ha reestimado la provisión reduciéndola en 69,5 millones.
- Recoge las 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 dominante referente a la reposición al estado original de los terrenos, por un importe conjunto de 3,8 millones de euros.

La Sociedad dominante tiene otorgados diversos avales a favor de varias Administraciones Públicas en concepto de garantía de los compromisos asumidos por un monto que asciende a 5.513.000 euros. A cierre del periodo la Sociedad dominante ha garantizado mediante avales bancarios los pagos pendientes de algunas adquisiciones de terrenos por importe de 30.298.742 euros. El resto de avales comprometidos corresponden a compromisos por pagos pendientes a proveedores y otras garantías a terceros por un importe de 704.667,76 euros.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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

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

Durante el periodo el Grupo no ha realizado inversiones significativas en materia medioambiental. El Grupo no ha incurrido durante ambos periodos en gastos directamente relacionados con la protección y mejora del medio ambiente.

Asimismo, el Grupo 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 los presentes estados financieros intermedios consolidados, a excepción del pago el 19 de julio de 2019 del dividendo acordado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante, (Nota 8) así como el cobro de parte de los créditos a empresas del grupo y del saldo con el Ayuntamiento de Marbella (Nota 8).

16. Operaciones con partes vinculadas

Un detalle de las partes vinculadas del Grupo es el siguiente:



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

Tipo de vinculación	Persona/Empresa Vinculada
Empresa del grupo (Nota 1)	Dos Mares Shopping Centre, S.A.U.
Otras empresas del grupo (control bajo Dirección única)	(2) General de Galerías Comerciales América, S.R.L. (2) GGC Inversiones Inmobiliarias, S.R.L. (2) Guavaberry Golf Club, S.A. (1) Emasa, Empresa Constructora, S.A.
Personal Clave de la dirección de la empresa o de la dominante	(3) D. Tomás Olivo López (3) Dña. Sonia Raquel Olivo Sánchez (3) Dña. María Dolores Olivo Sánchez (3) D. José Miguel Cabezas Argueda
Otras partes vinculadas	D. Fulgencio Tomás Olivo Sánchez Dña Eva María Olivo Sánchez (4) Reding Consulting, S.L.

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

Los saldos y transacciones con la empresa del grupo han sido eliminados.

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

Operaciones con partes vinculadas	Otras empresas del grupo	Personal clave de dirección	Otras partes vinculadas
Compras de activos no corrientes		0,00	0,00
Servicios recibidos	329.080,00	0,00	24.000,00
Ingresos por intereses devengados no cobrados	214.994,84	0,00	0,00
Remuneraciones e indemnizaciones	0,00	56.249,06	31.207,06



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

<u>Saldos pendientes con partes vinculadas</u>	<u>Otras empresas del grupo</u>	<u>Otras partes vinculadas</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones financieras a largo plazo:	4.165.269,49	10.366,64
Créditos	4.165.269,49	10.366,64
ACTIVO CORRIENTE		
Inversiones financieras a corto plazo:	72.983.674,25	0,00
Créditos	72.983.674,25	0,00
PASIVO CORRIENTE		
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar:	30.371,00	0,00
Proveedores a corto plazo	30.371,00	0,00

Los miembros del Consejo de Administración han recibido, además de sueldos como empleados indicados en el cuadro anterior, como retribución del cargo de administradores la cantidad de 241.500 euros durante el periodo de seis meses cerrado el 30 de junio de 2019, sin que hayan recibido ningún otro tipo de retribución o dietas adicionales.

Tal y como se explica en la Nota 8, la Sociedad dominante adeuda a un administrador el importe de 7.201.323,41 euros relacionado con la compra de un terreno, al haberse subrogado éste en la posición de un acreedor del vendedor que había iniciado acciones judiciales para el cobro de la deuda que mantenía con el mismo.

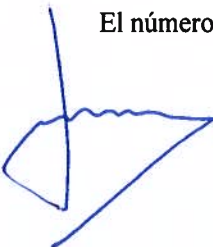
No existen obligaciones en materia de pensiones o seguros de vida con los Administradores antiguos o actuales. Por otra parte, existe suscrito un contrato de responsabilidad civil de los Administradores con una prima de 12.204 euros.

No existe personal de alta dirección en el Grupo distinto de los 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 dominante; igualmente no han realizado con el Grupo 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 es el siguiente:





General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

<u>Categoría</u>	<u>Número</u>
Director de desarrollo	1
Ingenieros técnicos	4
Técnicos organización	3
Delineantes	2
Letrado	4
Jefe mantenimiento	6
Licenciados	7
Administrativos y auxiliares	15
Personal de obra y mantenimiento	52
Limpiadores	20
	<u>114</u>

Durante el periodo 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 del periodo del personal del Grupo es la siguiente:

<u>Categoría</u>	<u>Número</u>		
	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Director de desarrollo	1	0	1
Ingenieros técnicos	5	1	6
Técnicos organización	2	3	5
Delineantes	2	0	2
Letrado	1	3	4
Jefe mantenimiento	6	0	6
Licenciados	6	2	8
Administrativos y auxiliares	4	17	21
Personal obra y mantenimiento	52	0	52
Limpiadores	13	7	20
	<u>92</u>	<u>33</u>	<u>125</u>

El importe desglosado por conceptos de los honorarios por revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados y otros servicios prestados por los auditores de cuentas 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:



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

	<u>Importe</u>
Revisión limitada	28.000,00
Otros servicios	<u>16.000,00</u>
	<u>44.000,00</u>

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

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

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

	<u>Importe</u>
Reservas procedentes de rentas tributadas al 0%	102.682.032,86
tributadas al régimen general	<u>878.280,18</u>
	<u>103.560.313,04</u>

- Reservas de la Sociedad dominante 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.



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

- Dividendos de la Sociedad dominante distribuidos con cargo a beneficios procedentes de cada ejercicio en 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:
 - 196.560.000 euros al 30 de junio de 2019, por resultados procedentes del ejercicio 2018 generados con rentas sujetas a tipo de gravamen 0%.
 - 79.138.345,24 euros en 2018, por resultados procedentes del ejercicio 2017 generados con rentas sujetas a tipo de gravamen 0% y 3.541.654,76 euros generados con rentas sujetas al régimen general.
 - 53.369.923,95 euros en 2017, por resultados procedentes del ejercicio 2016 generados con rentas sujetas a tipo de gravamen 0%.
 - 83.528.968,36 euros en 2016, por resultados procedentes del ejercicio 2015 generados con rentas sujetas a tipo de gravamen 0%.
- Dividendos de la Sociedad dominante 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.
- Fecha de acuerdos de distribución de dividendos de la Sociedad dominante indicados en los puntos anteriores:
 - con fecha 28 de junio de 2019 la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2018 por importe de 196.560.000 euros;
 - con fecha 28 de junio de 2018 la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante acordó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2017 por importe de 82.680.000 euros;
 - con fecha 8 de junio de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante aprobó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2016 por importe de 52.369.923,95 euros;
 - con fecha 30 de junio de 2016 por Decisión de Socio Único se aprobó la distribución de un dividendo con cargo a resultados del ejercicio 2015 por importe de 83.528.968,36 euros.
- Fecha de adquisición de los inmuebles destinados a arrendamiento, así como de las participaciones en capital de entidades a que se refiere el artículo 2.1 Ley SOCIMI:

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



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

La relación de Inmuebles para arrendamiento 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	Armillá (Granada)	23/11/2016
Centro Comercial El Mirador	Las Palmas (Gran Canaria)	30/11/2018
Centro Comercial Las Terrazas	Las Palmas (Gran Canaria)	21/03/2019
Centro Comercial Dos Mares	San Javier (Murcia)	28/06/2019
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
Edificio Reyes Católicos 55	Granada	29/06/2018
Local Calle Mayor	Cartagena	05/11/2018

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



General de
Galerías Comerciales Socimi S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

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

Descripción	Valor neto contable 30/06/19	Valor de mercado s/tasación
Parque Comercial La Cañada	16.572.702,76	700.000.000
Parque Comercial Mediterráneo	11.221.789,28	110.350.000
Parque Comercial Gran Plaza	10.558.045,97	169.100.000
Centre Comercial Mataró Parc	14.650.314,10	293.000.000
Parque Comercial Las Dunas	31.352.446,99	55.150.000
Parque Comercial Nevada	123.784.733,39	636.300.000
Centro Comercial El Mirador	41.793.911,55	62.300.000
Centro Comercial Las Terrazas	39.458.095,92	80.700.000
Centro Comercial Dos Mares	40.000.000,00	40.000.000
Locales Avda. Ricardo Soriano	1.791.325,67	2.400.000
Viviendas en La Cañada	663.697,99	860.000
Vivienda en Avda. Reina de España	90.939,53	95.000
Vivienda Pza. Campillo	864.500,17	900.000
Apto. en Urbanización Lagar del Rosario	291.419,65	410.000
Apto. en Urbanización El Embrujo de Banús	693.828,22	1.000.000
Apto. en Urbanización Los Jardines D. Carlos	444.692,87	460.000
Apto. en Torre Caney	996.997,85	996.997,85
Terreno e instalaciones Bollullos	7.247.895,09	9.900.000
Edificio Colón	28.267.512,32	30.430.000
Vivienda Edificio La Concha	252.755,20	270.000
Edificio Reyes Católicos 55	6.060.156,64	6.200.000
Local Calle Mayor	3.772.579,56	5.000.000
	<u>380.830.340,72</u>	<u>2.205.821.998</u>

Adicionalmente a esta información, los restantes activos que no computan dentro del 80% anteriormente detallado, cuyo valor neto contable al 30 de junio de 2019 asciende a 212.956.100,47 euros (en Inversiones inmobiliarias y en Existencias), tendrían un valor de mercado de 265.535.259,72 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 78,10% sobre el total del activo valorado a valor de mercado.



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

➤ **Balance al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018**

➤ **Cuenta de pérdidas y ganancias al 30 de junio de 2019 y 30 de junio de 2018**



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

BALANCE AL 30 DE JUNIO DE 2019

(en euros)

	30/06/2019	31/12/2018	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2019	31/12/2018
ACTIVO			PATRIMONIO NETO		
ACTIVO NO CORRIENTE			Fondos propios:		
Inmovilizado intangible:	397.114.690,38	402.949.606,23	Capital:	584.589.785,97	663.578.964,04
Aplicaciones informáticas	434,71	567,63	Capital escrutado	584.589.785,97	663.578.964,04
Inmovilizado material:	3.834.637,76	3.962.287,80	Reservas:	52.000.000,00	52.000.000,00
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	3.085.662,77	3.213.312,81	Legal y estatutarias	415.018.964,04	365.936.842,23
Inmovilizado en curso y anticipos	748.974,99	748.974,99	Otras reservas	10.400.000,00	10.400.000,00
Inversiones inmobiliarias:	351.913.772,74	316.354.543,62	Resultado del ejercicio	404.618.964,04	355.536.842,23
Terrenos	94.062.256,15	72.794.643,71		117.570.821,93	245.642.121,81
Construcciones	257.851.516,59	243.559.899,91			
Inversiones en empresas grupo y asociadas a l.p.	19.242.506,23	61.591.240,61			
Instrumentos de patrimonio	15.077.235,74	0,00			
Créditos a empresas	4.165.269,49	61.591.240,61	PASIVO NO CORRIENTE	70.690.689,23	123.008.363,89
Inversiones financieras a largo plazo:	21.945.217,86	20.846.662,53	Provisiones a largo plazo:	8.934.946,90	77.931.126,17
Instrumentos de patrimonio	85.342,00	85.342,00	Otras provisiones	8.934.946,90	77.931.126,17
Créditos a terceros	3.773.828,87	3.744.075,45	Deudas a largo plazo:	56.963.987,48	40.796.253,36
Otros activos financieros	18.086.046,99	17.017.245,08	Deudas con entidades de crédito	13.290.000,00	13.290.000,00
Activos por impuesto diferido	178.112,08	194.304,09	Otros pasivos financieros	43.673.987,48	27.506.253,36
			Pasivos por impuesto diferido	254.331,67	304.989,33
			Periodificaciones a largo plazo	4.537.423,18	3.975.995,03
ACTIVO CORRIENTE	482.340.242,67	398.648.644,20			
Existencias:	201.926.728,92	140.481.213,63	PASIVO CORRIENTE	224.674.447,85	15.010.922,55
Edificios adquiridos	13.077.693,13	13.077.693,13	Deudas a corto plazo:	208.011.683,41	4.250.360,00
Terrenos y solares	184.438.776,07	122.993.260,78	Otros pasivos financieros	208.011.683,41	4.250.360,00
Promociones en curso:	4.360.259,72	4.360.259,72	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	16.662.764,44	10.760.562,55
De ciclo largo	3.500.000,00	3.500.000,00	Proveedores:	12.248.759,82	7.824.710,44
De ciclo corto	860.259,72	860.259,72	Proveedores a corto plazo	12.248.759,82	7.824.710,44
Anticipos a proveedores	50.000,00	50.000,00	Proveedores empresas del grupo y asociadas	30.371,00	(6.300,00)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar:	20.786.483,84	184.908.769,95	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	386.408,38	217.642,54
Clientes por ventas y prestaciones de servicios:	19.868.038,50	15.330.321,92	Pasivo por impuesto corriente	0,00	0,00
Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c.p.	19.868.038,50	15.330.321,92	Otras deudas con las Administraciones Públicas	1.967.391,17	849.628,05
Deudores varios	289.699,85	168.425.453,79	Anticipos de clientes	2.029.834,07	1.874.881,52
Deudores varios	142.698,08	142.698,08			
Personal	73.807,04	32.383,91			
Activos por impuesto corriente	412.240,37	977.912,25			
Otros créditos con las administraciones públicas	86.458.674,25	14.909.167,01			
Inversiones en empresas grupo y asociadas a c.p.:	86.458.674,25	14.909.167,01			
Créditos a empresas	13.684.505,88	27.434.927,57			
Inversiones financieras a corto plazo:	5.026.460,30	4.763.900,54			
Instrumentos de patrimonio	1.895.008,76	19.095.173,20			
Créditos a empresas	197.000,00	197.000,00			
Valores representativos de deuda	6.566.036,82	3.378.853,83			
Otros activos financieros	159.983.849,78	30.914.566,04			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:	159.983.849,78	30.914.566,04			
Tesorería					
TOTAL ACTIVO	879.954.923,05	801.598.250,48	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	879.954.923,05	801.598.250,48



General de
Galerías Comerciales Socimi, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
DEL PERIODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 30 DE JUNIO DE 2019

INGRESOS / (GASTOS)	30/06/2019	30/06/2018
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios:	65.993.484,94	58.540.144,55
Ventas	66.200,16	45.180,28
Ingresos por arrendamientos	55.542.074,84	49.437.283,98
Prestaciones de servicios	10.385.209,94	9.057.680,29
Aprovisionamientos:	(396.369,10)	(43.189,08)
Obras y servicios realizadas por terceros	(396.369,10)	(48.189,08)
Deterioro de edificios, terrenos y solares	0,00	5.000,00
Otros ingresos de explotación:	551.213,68	57.403,96
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	551.213,68	57.403,96
Gastos de personal:	(2.326.412,03)	(2.249.412,10)
Sueldos, salarios y asimilados	(1.820.180,42)	(1.770.275,64)
Cargas sociales	(506.231,61)	(479.136,46)
Otros gastos de explotación:	(11.886.394,95)	(9.718.492,61)
Servicios exteriores	(11.372.829,06)	(7.910.710,78)
Tributos	(708.354,26)	(1.065.177,29)
Pérdidas, deterioro y variación provis. operac. comerc.	194.788,37	(742.604,54)
Amortización del ejercicio	(4.423.935,66)	(3.580.869,61)
Exceso de provisiones	69.500.000,00	0,00
Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado:	0,00	2.300,66
Deterioro y pérdidas	0,00	26.117,54
Resultados por enajenaciones y otras	0,00	(23.816,88)
Otros resultados	(339.493,46)	(265.654,91)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	116.672.093,42	42.742.230,86
Ingresos financieros:	456.202,16	492.231,44
De participaciones en instrumentos de patrimonio:		
En terceros	163.006,16	152.443,50
De valores negociables y otros instrumentos financieros:	293.196,00	339.787,94
De empresas del grupo y asociadas	214.994,84	214.973,20
De terceros	78.201,16	124.814,74
Gastos financieros:	(54.422,55)	(67.191,27)
Por deudas con terceros	(54.422,55)	(67.191,27)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros:	262.559,76	(1.066.222,23)
Cartera de negociación y otros	262.559,76	(1.066.222,23)
Diferencias de cambio	453.042,05	1.363.029,01
Deterioro y resultado enajenac. instrumentos financieros:	(218.652,91)	28.509,96
Deterioros y pérdidas	(218.652,91)	28.509,96
RESULTADO FINANCIERO	898.728,51	750.356,91
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	117.570.821,93	43.492.587,77
Impuestos sobre beneficios	0,00	0,00
RESULTADO EJERCICIO PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS	117.570.821,93	43.492.587,77
RESULTADO DEL EJERCICIO	117.570.821,93	43.492.587,77