



C/ Alcalá, 53  
28014 Madrid

+34 915 624 030  
[www.mazars.es](http://www.mazars.es)

**PREMIER ESPAÑA, S.A.U.**

**Informe de Auditoría  
emitido por un Auditor Independiente**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del  
ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

## Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Al Accionista Único de PREMIER ESPAÑA, S.A.U.:

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de PREMIER ESPAÑA, S.A.U. (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### Aspectos más relevantes de la auditoría

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

## Valoración de las existencias

Tal como se describe en la Nota 10 de la memoria adjunta, las existencias, por importe neto de 158.561 miles de euros, están compuestas principalmente por terrenos adquiridos para el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias de edificios de viviendas, las promociones inmobiliarias en curso y viviendas terminadas. La Entidad no comienza la construcción de una promoción inmobiliaria sin haber obtenido reservas, al menos, por un 50% del total de la promoción.

De acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y tal como se indica en la Nota 4.5 de la memoria adjunta, las existencias se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución. El precio de adquisición de los terrenos se determina en función del valor razonable de la contraprestación entregada o que se ha de entregar por la adquisición de los mismos para cada promoción. El coste de ejecución de la promoción recoge los gastos directos e indirectos necesarios para la construcción de las promociones inmobiliarias de edificios de viviendas, así como los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando éstas tengan una duración superior a un año. Al cierre del ejercicio, la Entidad compara el valor neto contable de los distintos elementos que componen las existencias con el valor razonable menos los costes de venta y se dotan las oportunas correcciones valorativas por deterioro cuando dicho valor razonable menos los costes de venta es inferior a su valor neto contable.

En cada cierre, a efectos de evaluar el valor razonable menos el coste de venta de los distintos elementos de las existencias, la Entidad determina el valor de mercado en base a tasaciones realizadas por terceros independientes, los precios de venta de las últimas transacciones realizadas en cada promoción o el margen bruto esperado de una promoción en curso. Debido a la materialidad del valor de las existencias, así como a la incidencia de juicios y estimaciones significativas por parte de la Entidad al evaluar el valor de mercado de las mismas, consideramos este aspecto como relevante en nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros: (i) la obtención de los balances financieros elaborados por la Entidad para la estimación de los ingresos netos futuros y los costes de ejecución de cada una de las promociones; (ii) la comprobación del diseño e implementación de los controles clave sobre la estimación del valor de mercado de las existencias; (iii) la verificación para la totalidad de los terrenos adquiridos que el importe activado coincide con el de la escritura de compraventa; (iv) la comprobación, para las promociones en curso, de que la estimación de los costes de construcción utilizados por la Entidad en la elaboración de los balances financieros coinciden con los presupuestos de construcción y otros gastos firmados con un tercero; (v) la comprobación, para una muestra de contratos de venta, de que los precios de venta de las viviendas están en línea con los precios utilizados por la Entidad en la elaboración de los balances financieros; (vi) la verificación, para una muestra de promociones en curso, de que los costes activados cumplen con la norma de registro y valoración de las existencias, es decir, su carácter activable; y (vii) la verificación de que la memoria adjunta incluye los desgloses de información que requiere el marco de información financiera aplicable.

## Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores Solidarios de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación

## **Responsabilidad de los Administradores Solidarios en relación con las cuentas anuales**

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores Solidarios.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores Solidarios, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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



MAZARS AUDITORES, S.L.P.

2023 Núm. 01/23/07449

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujetas  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española e internacional

Madrid, 26 de mayo de 2023

Mazars Auditores, S.L.P.  
ROAC N° S1189

Manuel Pablo Mayoral  
ROAC N° 20.128

**PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2022**

## INDICE

1. Balance al 31 de diciembre de 2022
2. Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022
3. Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.
4. Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.
5. Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.
6. Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

**PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)****Balance al cierre del ejercicio 2022**

(Expresado en miles de euros)

<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>21 759</b>	<b>12.281</b>
Inmovilizado intangible	5	6	12
Aplicaciones informáticas		6	12
Inmovilizado material	6	54	89
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		54	89
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		21.093	11.528
Instrumentos de patrimonio	8	10.993	11.528
Créditos a empresas	8 y 16.2	10.100	-
Inversiones financieras a largo plazo	8	32	32
Otros activos financieros		32	32
Activo por impuesto diferido	14	574	600
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>209.911</b>	<b>210.560</b>
Existencias	10	158.581	148.372
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		12.847	14.962
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	11.865	10.200
Clientes empresas del grupo	9 y 16.2	461	2.194
Personal		-	-
Créditos con las administraciones públicas	14	521	2.588
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8 y 16.2	10.596	23.591
Créditos a empresas		10.596	23.591
Inversiones financieras a corto plazo	9	2.513	6.002
Otros activos financieros		2.513	6.002
Periodificaciones a corto plazo		16	1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	25.378	28.640
Tesorería		25.378	28.640
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>231.670</b>	<b>230.829</b>

**PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)****Balance al cierre del ejercicio 2022**

(Expresado en miles de euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>101.387</b>	<b>96.335</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>		<b>101.387</b>	<b>96.335</b>
Capital	12	5.018	5.018
Capital Escursado		5.018	5.018
Reservas	12	83.318	75.489
Legal y estatutarias		1.004	1.004
Otras reservas		82.314	74.485
Resultado del ejercicio	3	13.051	15.828
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>9.552</b>	<b>4.418</b>
Provisiones a largo plazo	13	1.152	1.255
Otras provisiones		1.152	1.255
Deudas a largo plazo	9	8.510	3.163
Deudas con entidades de crédito		8.510	3.163
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>120.821</b>	<b>130.078</b>
Provisiones a corto plazo	13	2.575	2.575
Otras provisiones		2.575	2.575
Deudas a corto plazo	8	53.670	68.336
Deudas con entidades de crédito		53.632	58.335
Otras deudas financieras		38	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	16.2	1.025	1.100
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	63.003	67.801
Proveedores	9	17.765	20.405
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		501	585
Pasivos por impuesto corriente	14	-	383
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	0.388	1.054
Anticipo de clientes	9 y 15.a	38.328	35.173
Personal		-	-
Periodificaciones a corto plazo		348	464
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>231.670</b>	<b>230.829</b>

**PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**  
**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**  
 (Expresada en miles de euros)

	Notas	2.022	2.021
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	15.a	104.376	135.106
Ventas		101.620	130.813
Prestación de servicios a empresas del grupo		2.556	4.293
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(33.489)	(5.876)
Aprovisionamientos		(46.872)	(88.888)
Consumo de terrenos y solares	15.b	14.856	(12.021)
Obras y servicios realizados por terceros		(41.816)	(86.672)
Otros ingresos de explotación		294	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		294	-
Gastos de personal	15.c	(3.913)	(4.103)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.176)	(3.324)
Cargas sociales		(737)	(779)
Otros gastos de explotación		(5.463)	(5.282)
Servicios externos	15.d	(3.285)	(3.041)
Otros tributos		(1.783)	(1.838)
Hérritas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	8.c y 13	(19)	(403)
Otros gastos de gestión corriente		(204)	-
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(48)	(50)
Otros resultados	15.e	-	(135)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>15.087</b>	<b>20.881</b>
Ingresos financieros	15.f	3.090	2.043
De valores negociables y otros instrumentos financieros		3.090	2.043
Con empresas del grupo y asociadas		3.079	2.036
Con terceros		11	7
Gastos financieros	15.f	(3.007)	(2.825)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Por deudas con terceros		(3.007)	(2.825)
Activación de costes financieros	10	1.663	1.203
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>1.736</b>	<b>421</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>16.823</b>	<b>21.282</b>
Impuesto sobre beneficios	14	(3.772)	(5.454)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>13.051</b>	<b>15.828</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>13.051</b>	<b>15.828</b>

**PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

(Expresado en miles de euros)

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

	Notas	2.022	2.021
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	13.051	15.828
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>13.051</b>	<b>15.828</b>

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

	Capital (Nota 12)	Reserva legal (Nota 12)	Reservas Voluntarias (Nota 12)	Reservas de fusión (Nota 12)	Resultado del Ejercicio (Nota 3)	TOTAL
<b>SALDO, INICIAL DEL AÑO 2021</b>	5.018	95	64.177	5.260	13.458	<b>88.008</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	15.828	<b>15.828</b>
Operaciones con socios y propietarios Distribución de dividendos	-	-	-	-	(7.501)	<b>(7.501)</b>
Otras variaciones del patrimonio neto	-	909	5.048	-	(5.957)	<b>(7.501)</b>
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2021</b>	<b>5.018</b>	<b>1.004</b>	<b>69.225</b>	<b>5.260</b>	<b>15.828</b>	<b>96.335</b>
<b>SALDO, INICIAL DEL AÑO 2022</b>	<b>5.018</b>	<b>1.004</b>	<b>69.225</b>	<b>5.260</b>	<b>15.828</b>	<b>96.335</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	13.051	<b>13.051</b>
Operaciones con socios y propietarios Distribución de dividendos	-	-	-	-	(7.989)	<b>(7.989)</b>
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	7.829	-	(7.829)	<b>(7.989)</b>
<b>SALDO, FINAL DEL AÑO 2022</b>	<b>5.018</b>	<b>1.004</b>	<b>77.054</b>	<b>6.260</b>	<b>13.051</b>	<b>101.387</b>

**PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**  
**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**  
(Expresado en miles de euros)

	Notas	2.022	2.021
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>16.823</b>	<b>21.282</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>(1.908)</b>	<b>(556)</b>
Amortización de inmovilizado	5 y 6	46	50
Correcciones valorativas por deterioro	9	-	15
Variación de provisiones	13	(103)	(304)
Ingresos financieros	15.f	(3.050)	(2.043)
Gastos financieros	15.f	3.007	2.825
Adjudicación de costas financieras	10	(1.663)	(1.200)
Otros ingresos y gastos		(116)	(6)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>(661)</b>	<b>11.231</b>
Exsencias	10	(8.536)	(5.896)
Deudoras y otras cuentas a cobrar	9	2.115	(7.040)
Otros activos corrientes		(15)	2.865
Acreedores y otras cuentas a pagar	9	5.785	(1.155)
Otros pasivos corrientes		-	464
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(3.963)</b>	<b>(6.992)</b>
Pagos de intereses	15.f	(2.924)	(2.825)
Cobros de dividendos	15.f	2.333	1.075
Cobros de intereses	15.f	757	968
Pagos por Impuesto sobre Sociedades	14	(4.129)	(6.210)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>10.306</b>	<b>24.856</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(11.682)</b>	<b>(258)</b>
Empresas del grupo y asociadas	8	(14.146)	(37)
Inmovilizado intangible	5	(1)	(6)
Inmovilizado material	6	(4)	-
Otros activos financieros		2.469	(196)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>17.676</b>	<b>8.285</b>
Empresas del grupo y asociadas	8	17.576	6.285
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>5.914</b>	<b>6.027</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(9.477)</b>	<b>(12.982)</b>
Emisión:			
Deudas con entidades de crédito	8	29.854	45.551
Otras deudas		38	-
Devolución y amortización de:			
Deudas con entidades de crédito	9	(39.294)	(56.873)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	16.2	(75)	(1.660)
<b>Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(7.999)</b>	<b>(7.501)</b>
Dividendos	12.c	(7.899)	(7.501)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(17.476)</b>	<b>(20.483)</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(1.262)</b>	<b>10.399</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		26.640	16.241
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	25.378	26.640

**PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**  
**Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

**1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD**

Premier España, S.A. (Sociedad Unipersonal) es una sociedad de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, Martínez Villergas 49 que tiene por objeto social la construcción, la promoción y el tráfico inmobiliario en general, la tenencia de valores de las sociedades de su grupo y la prestación de servicios a empresas de promoción inmobiliaria.

Las promociones inmobiliarias de la Sociedad son de edificios de viviendas y, en su caso, plazas de parking y locales comerciales en los bajos de los edificios.

La Sociedad está integrada en el Grupo Bassac cuya sociedad dominante es Bassac, S.A. con domicilio social en Francia, siendo esta sociedad la que formula cuentas anuales consolidadas.

Tal como se describe en la Nota 8, la Sociedad posee participaciones en Sociedades dependientes, y asociadas, siendo Premier España, S.A.U. la Sociedad dominante del conjunto de sociedades que forman el Grupo Premier España, estando obligada, de acuerdo con la legislación vigente, a formular y publicar separadamente cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 han sido elaboradas aplicando las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC) y presentan un patrimonio neto consolidado de 96.331 miles de euros, unos activos consolidados de 257.021 miles de euros y unos resultados consolidados de 12.265 miles de euros (en el ejercicio 2021 presentaban un patrimonio neto consolidado de 92.110 miles de euros, unos activos consolidados de 246.089 miles de euros y unos resultados consolidados de 17.218 miles de euros).

Dichas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 serán formuladas por los Administradores Solidarios de Premier España, S.A.U. como Sociedad Dominante del Grupo en España, y se someterán a la aprobación del Accionista Único, tras lo cual se procederá a su depósito en el Registro Mercantil de Madrid.

Operaciones societarias en ejercicios anteriores.

• Durante el ejercicio 2008 la Sociedad realizó un proceso de fusión por el cual absorbió las sociedades de las que tenía control, Premier Parets, S.A. y Premier MPI Partnership, S.L. La información relativa a la mencionada fusión, conforme a lo establecido en el artículo 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, está contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2008, al ser aquellas las primeras formuladas tras dicha operación.

• Durante el ejercicio 2014, la Sociedad realizó un proceso de fusión por el cual absorbió a LNC de Inversiones, S.A. (Sociedad Unipersonal). La información relativa a la mencionada fusión, conforme a lo establecido en el artículo 93 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, está contenida en las cuentas anuales del ejercicio 2014, al ser aquellas las primeras formuladas tras dicha operación.

**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

**2.1 Imagen fiel y marco normativo de información financiera**

Las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y modificado por el Real Decreto 1159/2010, el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, así como en la demás legislación mercantil vigente, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, de los resultados de sus operaciones de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en la Sociedad durante el ejercicio.

No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar en la elaboración de estas cuentas anuales. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores Solidarios de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

## 2.2 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Para la preparación de determinadas informaciones incluidas en las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones basadas en hipótesis realizadas por la dirección, ratificadas posteriormente por los Administradores Solidarios de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran en ellas.

Estas estimaciones e hipótesis están basadas en la mejor información disponible en la fecha de formulación de las cuentas anuales, sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio y se revisan periódicamente. Sin embargo, es posible que bien estas revisiones periódicas bien acontecimientos futuros obliguen a modificar las estimaciones en próximos ejercicios. En ese caso, los efectos de los cambios de las estimaciones se registrarían de forma prospectiva en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese ejercicio y de periodos sucesivos conforme a lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 22ª "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables".

### Pasivos contingentes (Notas 4.8, y 13)

La Sociedad reconoce provisiones sobre riesgos, de acuerdo con la política contable indicada en la Nota 4 de esta memoria. La Sociedad, junto con sus asesores legales y fiscales, ha realizado juicios y estimaciones en relación con la probabilidad de ocurrencia de dichos riesgos, así como la cuantía de los mismos, y ha registrado una provisión cuando el riesgo ha sido considerado como probable, estimando el coste que le originaría dicha obligación.

La Sociedad reconoce provisiones por garantías en base a la experiencia histórica a efectos de hacer frente a los posibles defectos en la construcción de los inmuebles vendidos.

### Correcciones valorativas por deterioro (Notas 4.4, 8 y 9)

La Sociedad realiza al cierre del ejercicio una prueba de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas, así como de los créditos concedidos a las mismas, siempre que exista evidencia objetiva de deterioro. Una inversión se encuentra deteriorada cuando su valor en libros excede de su valor recuperable o cuando una promoción realizada por la participada no cumple con sus expectativas de rentabilidad. La determinación del valor recuperable de una participación implica el uso de estimaciones por la Dirección. El valor recuperable es el mayor entre el valor razonable menos costes de venta o del valor actual de los flujos de efectivo futuros.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad estima los precios de venta menos los costes de venta de cada promoción en curso y en su caso de viviendas o locales comerciales no vendidos de promociones terminadas. Para soportar los precios de venta, la Sociedad utiliza tasaciones realizadas por terceros independientes. Los precios de venta de las últimas transacciones realizadas en cada promoción o el margen bruto esperado de una promoción en curso.

Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 9)

#### Fiscalidad (Nota 14)

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. En opinión de los Administradores no existen contingencias que pudieran resultar en pasivos adicionales de consideración para la Sociedad.

### **2.3 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores Solidarios de la Sociedad presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio, las correspondientes al ejercicio anterior, excepto para la información que el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, exige que se incluya en la memoria de las cuentas anuales, en relación con el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que supone sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores, que solamente se ha incluido para el ejercicio 2022.

### **2.4 Elementos recogidos en varias partidas**

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

## **3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por los Administradores Solidarios de la Sociedad y que se sometera a la aprobación de la Junta General del Accionista Único, correspondiente al ejercicio 2022 es la siguiente.

	<b>2.022</b>
Base de reparto	<b>13.051</b>
Resultado del ejercicio	13.051
<b>Distribución</b>	<b>13.051</b>
A reserva voluntaria	1.051
Dividendos	12.000

## **4. NORMAS DE VALORACIÓN**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales han sido las siguientes:

#### 4.1 Inmovilizado intangible

##### Aplicaciones informáticas

Se incluyen los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho de uso de programas y aplicaciones informáticas siempre que esté prevista su utilización en varios ejercicios. Su amortización se realiza de forma sistemática, aplicando un criterio lineal en un periodo de tres años.

Los gastos de mantenimiento, de revisión global de los sistemas o los recurrentes como consecuencia de la modificación o actualización de estas aplicaciones, se registran directamente como gastos del ejercicio en que se incurrían.

#### 4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado material adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado material se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se capitalizan en el momento en el que se incurrían y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada.

Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil estimada
Instalaciones técnicas y maquinaria	8 - 12,5
Mobiliario	6,7 - 10
Equipos informáticos	4
Otro inmovilizado material	8

#### 4.3 Arrendamientos

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

### Sociedad como arrendatario

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, incluida la opción de compra, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. No se incluye en el cálculo de los pagos mínimos acordados las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. Los pagos realizados por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

### Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

## **4.4 Instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. La Sociedad reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.

En el balance adjunto, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses respectivamente desde la fecha de cierre de ejercicio.

Los activos y pasivos financieros más habituales de los que la Sociedad es titular son los siguientes:

- Financiación otorgada o recibida de entidades vinculadas con independencia de la forma jurídica en la que se instrumenten
- Cuentas a cobrar y a pagar por operaciones comerciales
- Créditos a terceros
- Financiación recibida de instituciones financieras
- Valores, tanto representativos de deuda (obligaciones, bonos, pagarés, etc.) como instrumentos de patrimonio propio de otras entidades (acciones) o participaciones en instituciones de inversión colectiva
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio
- Otros pasivos financieros: deudas con terceros, tales como préstamos y créditos financieros recibidos de personas o empresas que no sean entidades de crédito incluidos los surgidos en

la compra de activos no corrientes, fianzas y depósitos recibidos y desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones

#### 4.4.1 Activos financieros

Los activos financieros de la Sociedad, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- a) Activos financieros a coste amortizado
- b) Activos financieros a coste

##### a) Activos financieros a coste amortizado

Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe de principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo del mercado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad con cobro aplazado, y
- **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad.

##### Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

##### Valoración posterior

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría 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 créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

### Deterioro de valor

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Al menos al cierre del ejercicio, se realizan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivadas por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuya por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros se pueda utilizar el valor de mercado del instrumento, siempre que éste sea lo suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar la Sociedad.

El reconocimiento de intereses en los activos financieros con deterioro crediticio seguirá las reglas generales, sin perjuicio de que de manera simultánea la Sociedad evalúe si dicho importe será objeto de recuperación y, en su caso, contabilice la correspondiente pérdida por deterioro.

#### b) Activos financieros a coste

La Sociedad incluye en esta categoría los siguientes activos:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- Los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
- Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

### Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valoran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, excepto en relación con las empresas del grupo que constituyan un negocio en cuyo caso los costes de adquisición se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, si existiera una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

#### Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se asigna valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por estos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de estos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos. Dicho coste se determina aplicando alguna fórmula valorativa de general aceptación.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se ha pactado un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se ha acordado un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

#### Deterioro de valor

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

El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calculan, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la entidad participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de la participación de la Sociedad en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

#### 4.4)2 Intereses y dividendos recibidos de activos financieros

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho de la Sociedad a recibirlos.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses devengados y no vencidos en dicho momento así como el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

Si los dividendos distribuidos proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

El análisis de si se han generado beneficios suficientes desde la fecha de adquisición se realiza conjuntamente para todas las empresas de las que la Sociedad que reparte dividendos es dominante o posee influencia significativa. Asimismo, el juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

#### 4.4.3 Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los mismos han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. La Sociedad aplica el criterio de precio medio ponderado para valorar y dar de baja el coste de los instrumentos de patrimonio o de deuda que forman parte de carteras homogéneas y que tienen los mismos derechos.

Las transacciones en las que la Sociedad retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido se registran mediante el reconocimiento en cuentas de pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción se reconocen en resultados siguiendo el método del tipo de interés efectivo.

Los criterios de reconocimiento de la baja de activos financieros en operaciones en las que la Sociedad ni cede ni retiene de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad se basan en el análisis del grado de control mantenido. De esta forma:

- Si la Sociedad no ha retenido el control, se da de baja el activo financiero y se reconocen de forma separada, como activos o pasivos, cualesquiera derechos u obligaciones creados o retenidos por efecto de la cesión.
- Si se ha retenido el control, continúa reconociendo el activo financiero por el compromiso continuo de la Sociedad en el mismo y registra un pasivo asociado que se valora de forma consistente con el activo cedido. El compromiso continuo en el activo financiero se determina por el importe de su exposición a los cambios de valor en dicho activo. El activo y el pasivo asociado se valora en función de los derechos y obligaciones que la Sociedad ha reconocido. El pasivo asociado se reconoce de forma que el valor contable del activo y del pasivo asociado es igual al coste amortizado de los derechos y obligaciones retenidos por la Sociedad, cuando el activo se valora a coste amortizado o a valor razonable de los derechos y obligaciones mantenidos por la Sociedad, si el activo se valora a valor razonable. La Sociedad sigue reconociendo los ingresos derivados de activo en la medida de su compromiso continuo y los gastos derivados del pasivo asociado. Las variaciones del valor razonable del activo y del pasivo asociado se reconocen consistentemente en resultados o en patrimonio, siguiendo los criterios generales de reconocimiento expuestos anteriormente y no se deben compensar.

#### 4.4.4 Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en las siguientes categorías:

1. Pasivos financieros a coste amortizado
2. Pasivos financieros a coste

1. Pasivos financieros a coste amortizado

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a coste de acuerdo con los criterios incluidos en el apartado 4.4)4.2 de la presente nota

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

- **Débitos por operaciones comerciales:** son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado y
- **Débitos por operaciones no comerciales:** son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

#### Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

#### Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría 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, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal continuarán valorándose por dicho importe.

2. Pasivos financieros a coste

Las aportaciones recibidas como consecuencia de los contratos de cuentas en participación y similares suscritos por la Sociedad, se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que deba atribuirse a los partícipes no gestores

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se ha pactado un tipo de interés fijo o variable condicionado a: cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o cuando se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los préstamos participativos que tengan características de préstamo ordinario se valoran de acuerdo con lo establecido en la nota 4.4)4.1.

Los gastos financieros se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resulta aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

#### 4.4)5. Re negociaciones de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero o una parte del mismo cuando ha cumplido con la obligación contenida en el pasivo o bien está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo ya sea en virtud de un proceso judicial o por el acreedor.

El intercambio de instrumentos de deuda entre la Sociedad y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes.

La Sociedad considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía restan del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado de la misma. En caso contrario los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado. En este último caso, se determina un nuevo tipo de interés efectivo en la fecha de modificación que es el que iguala el valor actual de los flujos a pagar según las nuevas condiciones con el valor contable del pasivo financiero en dicha fecha.

La Sociedad reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, con cargo o abono a la cuenta de pérdidas y ganancias. Si la Sociedad entrega en pago de la deuda activos no monetarios reconoce como resultado de explotación la diferencia entre el valor razonable de los mismos y su valor contable y la diferencia entre el valor de la deuda que se cancela y el valor razonable de los activos como un resultado financiero. Si la Sociedad entrega existencias se reconoce la correspondiente transacción de venta de las mismas por su valor razonable y la variación de existencias por su valor contable.

Este tratamiento se aplica igualmente a las renegociaciones de deuda derivadas de convenios de acreedores, reconociendo el efecto de las mismas en la fecha en la que se aprueba judicialmente el convenio. Los resultados positivos se reconocen en la partida de Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores de la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 4.4)6. Valor razonable

Para determinar el valor razonable de activos u pasivos financieros, la Sociedad utiliza en la medida de lo posible datos de mercado. En base a los factores utilizados para la valoración, los valores razonables se jerarquizan en base a los siguientes niveles:

- Nivel 1: precios de cotización (no ajustados) dentro de mercados vigentes para activos o pasivos idénticos a los que se están considerando.
- Nivel 2: factores distintos a los precios considerados en el Nivel 1 que procedan directamente del activo o pasivo en cuestión, tales como aquellos que puedan derivar directamente del precio.

- Nivel 3: factores no basados en datos procedentes directamente del mercado. En el caso en que los factores utilizados para la determinación del valor razonable de un activo o pasivo queden incluidos en distintos niveles de jerarquización, el valor razonable se determinará en su totalidad en base al componente significativo situado en el menor nivel de jerarquía.

#### 4.5 Existencias

Las existencias, constituidas por terrenos adquiridos para el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias de edificios de viviendas y en su caso locales comerciales, promociones en curso e inmuebles terminados se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución.

El precio de adquisición se determina en función del valor razonable de la contraprestación entregada o que se ha de entregar por la adquisición de los terrenos para cada promoción.

El coste de ejecución recoge los gastos directos e indirectos necesarios para la construcción de los inmuebles, así como los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando éstas tengan una duración superior a un año. El importe de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de las existencias sólo se incluye en el coste de adquisición cuando dicho importe no es recuperable directamente de la Hacienda Pública.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad compara el valor neto contable de los distintos elementos que componen las existencias con el valor razonable menos los costes de venta, y se dotan las oportunas provisiones por deterioro cuando dicho valor razonable menos los costes de venta son inferior a su valor neto contable. Para estimar el valor razonable, la Sociedad utiliza tasaciones realizadas por terceros independientes, los precios de venta de las últimas transacciones realizadas en cada promoción o el margen bruto esperado de una promoción en curso.

La Sociedad no comienza la construcción de una promoción inmobiliaria sin haber obtenido reservas por al menos un 50% del total de la promoción.

Los ingresos recibidos por el alquiler de los inmuebles con opción a compra se registran como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y se descuentan del precio de venta en caso de que la misma sea ejercida por el arrendatario. Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no mantenía existencias en alquiler con opción de compra.

#### 4.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplan con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad

#### 4.7 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

En el balance adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho período, excepto para el epígrafe "Existencias" que se clasifican como activos corrientes. En todo caso por tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación de la Sociedad y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasifican como pasivo corriente, con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo. Se

entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas promociones y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como largo plazo si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio, no obstante, la parte de aquellas relacionadas con préstamos promotor con garantía real que, conforme a las entregas previstas se cancelarán en un plazo inferior a doce meses han sido clasificadas como deudas a corto plazo

#### 4.8 Provisiones y contingencias

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance como provisiones cuando la Sociedad tiene una obligación actual, (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año y el efecto financiero no es significativo no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de extinción del riesgo en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder de mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se considerarán pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

#### 4.9 Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias excepto cuando correspondo a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido

Los impuestos diferidos se registrarán para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de 'Activos por impuesto diferido' y 'Pasivos por impuesto diferido' del balance

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

#### **4.10 Ingresos y gastos**

La Sociedad registra los ingresos y gastos en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia de momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionado con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo. Por otra parte, se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su reconocimiento como activo.

Los ingresos de la Sociedad provienen principalmente de la venta de bienes: viviendas y, en su caso, plazas de parking y locales comerciales en los bajos de los edificios.

Las prestaciones de servicios con empresas del grupo se registran cuando se devengan a lo largo del tiempo.

#### **4.11 Ingresos por entrega de bienes**

Los ingresos por el desarrollo de la actividad ordinaria se reconocen, para cada contrato, cuando la empresa transfiere el control de los bienes comprometidos a los clientes.

El control de un bien (un activo consumido por el cliente de manera inmediata) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios. En el momento de la transferencia del control, el ingreso se valora por el importe que refleja la contraprestación a la que la empresa espere tener derecho a cambio de los bienes transferidos.

##### **▪ Modo de reconocimiento de ingresos por entrega de bienes**

Para aplicar este criterio fundamental la Sociedad sigue un proceso completo que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- 1 Identificar el contrato (o contratos) con el cliente
- 2 Identificar las obligaciones a cumplir incluidas en el contrato
- 3 Determinar el precio de la transacción o contraprestación del contrato
- 4 Asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de cumplir identificadas en el contrato
- 5 Reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la Sociedad satisface las obligaciones de cumplir

#### 1. Identificación de contratos

Para que exista un contrato con un cliente se deben generar derechos y obligaciones exigibles legalmente. Para ello se deben cumplir las siguientes condiciones:

- las partes han aprobado el contrato y están comprometidas a cumplir sus respectivas obligaciones;
- la entidad puede identificar los derechos de cada parte con relación a los bienes a transferir;
- la entidad puede identificar las condiciones de pago de los bienes a transferir;
- el contrato tiene fundamento o sustancia comercial, es decir, que el riesgo, plazo o importe de los flujos futuros de la entidad se espera que cambien como resultado del contrato; y
- es probable que la entidad vaya a cobrar la contraprestación a la que tiene derecho a cambio de los bienes transferidos. Para ello hay que evaluar la capacidad e intención de cliente a pagar los importes a su vencimiento. El importe de la contraprestación puede ser inferior al precio de factura, si la contraprestación es variable, debido a que la entidad puede ofrecer descuentos.

Si al inicio del acuerdo un contrato cumple los requisitos anteriores, no se evalúa nuevamente en el futuro, a menos que se produzca un cambio significativo en los antecedentes y circunstancias de la operación.

No existe contrato si cada parte del contrato tiene el derecho, exigible unilateralmente, de terminar un contrato totalmente sin ejecutar, sin compensar a la otra parte (o partes). Un contrato está totalmente sin ejecutar si se cumplen los dos criterios siguientes: (a) la entidad no ha transferido todavía ningún bien al cliente; y (b) la entidad no ha recibido, y todavía no tiene derecho a recibir, contraprestación alguna a cambio de los bienes comprometidos.

Los siguientes aspectos han sido considerados por la Dirección en el momento de identificar los contratos sobre los que identificar las obligaciones de cumplir:

#### Contratos cuando los clientes son personas físicas

Cada acuerdo formalizado con particulares constituye un contrato independiente.

#### 2. Identificación de las obligaciones de cumplir

Al inicio de cada acuerdo se identifican los compromisos de transferir bienes incluidos en el contrato como una obligación independiente a cumplir si:

- a) El bien (o un grupo de bienes) es distinto o
- b) Una serie de bienes sustancialmente iguales tienen el mismo patrón de transferencia al cliente.

Un bien que se compromete con un cliente es distinto si se cumplen los dos criterios siguientes:

1. El cliente puede beneficiarse del bien en sí mismo o junto con otros recursos que están ya disponibles para él (es decir, el bien puede ser distinto), y

2. El compromiso de transferir el bien al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato (es decir, el bien es distinto en el contexto del contrato)

Para cada obligación de cumplir que se hubiera identificado, la Sociedad determinará al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado, de acuerdo con lo establecido en el apartado (v) de la presente nota.

### 3. Determinación del precio de la transacción

El precio de la transacción (el ingreso por la entrega de bienes) es el importe de la contraprestación que la empresa espera recibir a cambio de transferir los bienes comprometidos con el cliente, excluyendo las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes con el precio acordado para transferir los activos, el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo. No formarán parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

4. Asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de cumplir identificadas en el contrato

El precio de la transacción se distribuye entre cada una de las obligaciones de cumplir incluidas en un contrato en el importe que represente la parte que la entidad espera recibir a cambio de transferir los bienes comprometidos con el cliente, que coincide con los importes a facturar para cada obligación de ejecución.

El precio de la transacción se distribuye entre las distintas obligaciones asumidas en el contrato basándose en su valor razonable relativo. Para ello la Sociedad determina, al inicio del contrato, el precio de venta independiente del bien que subyace en cada obligación asumida dentro del contrato y asigna el precio de la transacción en proporción a dichos precios de venta independientes. El precio de venta independiente es el importe al que la sociedad vende un bien de forma separada a un cliente. La mejor evidencia de un precio de venta independiente es el precio observable de un bien cuando la Sociedad lo vende de forma separada en circunstancias similares y a clientes parecidos. Si el precio de venta independiente no es directamente observable, la Sociedad lo estima considerando toda la información que está razonablemente a su alcance (incluidas las condiciones de mercado, los factores específicos de la entidad y la información sobre el cliente o clase de cliente).

5. Reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la sociedad satisface las obligaciones de cumplir

La Sociedad reconoce los ingresos por ventas de promociones con suelo en el momento de la entrega de la titularidad de los bienes (viviendas y en su caso plaza de garaje y locales comerciales), puesto que coincide con la transmisión de los riesgos y ventajas de los activos entregados. Con anterioridad se mantienen los costes incurridos en la construcción de las promociones en el epígrafe de "Existencias". El importe recibido del cliente a cuenta del precio total de la venta se registra como "Anticipos de clientes" en el balance adjunto.

### 4.12 Transacciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores Saldados de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### **4.13 Gastos de personal**

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias, de la Sociedad devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones y retribuciones variables, así como los gastos asociados a las mismas.

##### Retribuciones a corto plazo

Este tipo de retribuciones se valoran, sin actualizar, por el importe que se ha de pagar por los servicios recibidos, registrándose con carácter general como gastos de personal del ejercicio y figurando en una cuenta de pasivo del balance por la diferencia entre el gasto total devengado y el importe satisfecho al cierre de ejercicio.

##### Indemnizaciones por cese

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, en determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto del ejercicio en el que existe una expectativa válida, creada por la Sociedad frente a los terceros afectados. Los administradores solidarios de la Sociedad no esperan que se produzcan despidos en el futuro de los que pudieran derivarse pasivos significativos no habiéndose creado, por tanto, provisión alguna por este concepto.

#### **4.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al costo de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

#### **4.15 Estados de flujos de efectivo**

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

#### **5. INMOVILIZADO INTANGIBLE**

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2022 y 2021 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance han sido las siguientes.

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022.

Miles de euros	Aplicaciones Informáticas	TOTAL
<b>COSTE</b>		
Saldo a 31.12.2021	66	66
Aumentos	1	1
Saldo a 31.12.2022	67	67
<b>AMORTIZACIÓN</b>		
Saldo a 31.12.2021	(54)	(54)
Dotación del ejercicio	(7)	(7)
Saldo a 31.12.2022	(61)	(61)
VNC a 31.12.2021	12	12
VNC a 31.12.2022	6	6

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021

Miles de euros	Aplicaciones Informáticas	TOTAL
<b>COSTE</b>		
Saldo a 31.12.2020	81	81
Aumentos	5	5
Saldo a 31.12.2021	86	86
<b>AMORTIZACIÓN</b>		
Saldo a 31.12.2020	(47)	(47)
Dotación del ejercicio	(7)	(7)
Saldo a 31.12.2021	(54)	(54)
VNC a 31.12.2020	14	14
VNC a 31.12.2021	12	12

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad poseía 60 y 42 miles de euros, respectivamente, de inmovilizado intangible en uso totalmente amortizado.

## 6. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2022 y 2021 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022.

Miles de euros	Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	Equipos para procesos de información	TOTAL
<b>COSTE</b>			
Saldo a 31.12.2021	148	118	264
Aumentos	3	1	4
Saldo a 31.12.2022	149	119	268
<b>AMORTIZACIÓN</b>			
Saldo a 31.12.2021	(85)	(90)	(175)
Dotación del ejercicio	(20)	(19)	(39)
Saldo a 31.12.2022	(105)	(109)	(214)
VNC a 31.12.2021	61	28	89
VNC a 31.12.2022	44	10	54

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021

Miles de euros	Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	Equipos para procesos de información	TOTAL
<b>COSTE</b>			
Saldo a 31.12.2020	146	118	264
Saldo a 31.12.2021	146	118	264
<b>AMORTIZACIÓN</b>			
Saldo a 31.12.2020	(85)	(67)	(132)
Dotación del ejercicio	(20)	(23)	(43)
Saldo a 31.12.2021	(85)	(90)	(175)
VNC a 31.12.2020	61	51	112
VNC a 31.12.2021	61	28	89

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso por importe de 70 y 44 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad no tiene compromisos firmes de compra o de venta de elementos del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Adicionalmente, la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material situados fuera del territorio español al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

## 7. ARRENDAMIENTOS

### La Sociedad como arrendatario

En su posición de arrendatario, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 se corresponden a las oficinas de Madrid, ubicadas en la calle Martínez Villergas, 49 y a las oficinas de Barcelona, ubicadas en la calle Balmes, 150.

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente.

Miles de euros	31.12.2022	31.12.2021
<b>Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas</b>		
A un año	192	189
A más de un año	256	258
	<b>448</b>	<b>447</b>

El gasto total del ejercicio 2022 recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias ha sido de 240 miles de euros (197 miles de euros en el ejercicio 2021) (Nota 15.d)

#### La Sociedad como arrendadora

Durante los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad no ha mantenido contratos de alquiler con opción a compra

### **8. INVERSIONES EN EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS**

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2022 y 2021 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido las siguientes:

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022.

	Saldo a 31.12.2021	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31.12.2022
<b>Inversiones a largo plazo</b>					
Instrumentos de patrimonio	11.528	1.577	(2.412)	-	10.693
Créditos a empresas (Nota 16.2)	-	764	(15)	9.351	10.100
<b>Inversiones a corto plazo</b>					
Créditos a empresas (Nota 16.2)	23.581	11.505	(15.149)	(9.351)	10.586
<b>Total</b>	<b>35.119</b>	<b>14.146</b>	<b>(17.576)</b>	<b>-</b>	<b>31.689</b>

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021:

	Saldo a 31.12.2020	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31.12.2021
<b>Inversiones a largo plazo</b>					
Instrumentos de patrimonio	17.758	57	(6.285)	-	11.528
Créditos a empresas (Nota 16.2)	8.751	-	-	(8.751)	-
<b>Inversiones a corto plazo</b>					
Créditos a empresas (Nota 16.2)	17.610	12.509	(16.288)	8.751	23.581
<b>Total</b>	<b>44.126</b>	<b>12.566</b>	<b>(21.573)</b>	<b>-</b>	<b>35.119</b>

#### Instrumentos de patrimonio

Durante el ejercicio 2022 se realizaron las siguientes operaciones de altas y bajas en instrumentos de patrimonio:

- Con fecha 22 de diciembre de 2022, se procedió a la liquidación de la sociedad participada Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L., una vez se vendieron todos los pisos, plazas de garajes y locales comerciales de la promoción. El efecto neto de los dividendos recibidos de esta sociedad en el ejercicio y la liquidación de la participación han ascendido a 2.333 miles de euros, registrados en el epígrafe Ingresos financieros - De valores negociables

y otros instrumentos financieros – Con empresas del grupo y asociadas\* de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

- Con fecha 6 de abril de 2022, la sociedad participada Premier Cimbra Homes, S.L. (denominación desde el 1 de febrero de 2022, anteriormente denominada Premier Norte, S.L.) amplió su capital social, correspondiendo a la Sociedad un importe de 157 miles de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 se han realizado aportaciones de socios por importe de 1.557 miles de euros.
- Con fecha 22 de enero de 2022 y 15 de marzo de 2022, la sociedad participada Premier Desarrollos, S.L.U, acordó la devolución de una parte de la aportación de socios por importe de 300 y 900 miles de euros, respectivamente.

Durante el ejercicio 2021 se realizaron las siguientes operaciones de bajas en instrumentos de patrimonio:

- Con fecha 20 de diciembre de 2021, se procedió a la liquidación de la sociedad participada Premier Asociados, S.L. Una vez se vendieron todos los pisos, plazas de garajes y locales comerciales de la promoción. Durante el ejercicio 2021, la Sociedad participada distribuyó un dividendo a la Sociedad por importe de 1.208 miles de euros, y devolvió su prima de emisión (2.746 miles de euros correspondiente a la Sociedad). La liquidación de la participación no tuvo un impacto relevante en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021.
- Con fecha 26 de diciembre de 2021, la sociedad participada Premier Partners, S.L.U, acordó proceder al reparto de una prima de asunción con cargo a reservas de libre disposición por importe de 2.063 miles de euros.
- Con fecha 27 de diciembre de 2021, la sociedad participada Premier Desarrollos, S.L.U, acordó la devolución de una parte de la aportación de socios por importe de 1.000 miles de euros.

Las Sociedades de Premier Activos, S.L.U, y Premier Nouveaux, S.L.U creadas a mediados del ejercicio 2020 y 2022, respectivamente, se han mantenido inactivas durante el ejercicio 2022.

El detalle de las participaciones y sus fondos propios a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Actividad	Participación	Capital	Reservas y Otros Instrumentos de Patrimonio	Resultado	Fondos propios	VN Participación
Premier Partners S.L.U	(1)	100%	500	296	77	873	978
Premier Desarrollos S.L.U	(1)	100%	1.507	753	161	2.491	2.298
Premier Proyectos y Promoción de viviendas, S.L.U	(1)	100%	4	4.566	(721)	3.871	5.478
Premier Gestión y Promoción de Viviendas S.L.U	(1)	100%	4	105	(545)	(406)	519
Premier Activos S.L.U	(1)	100%	4	(8)	-	(5)	4
Premier Nouveaux S.L.U	(1)	100%	3	-	-	3	3
Premier Cimbra Homes, S.L.	(1)	90%	150	1.005	(91)	1.055	1.773

(1) Todas las participaciones se han contabilizado como actividad propia por la contribución promotor inmobiliaria.

El detalle de las participaciones y sus fondos propios a 31 de diciembre de 2021 era el siguiente:

	Actividad	Participación	Capital	Reservas y Otros Instrumentos de Patrimonio	Resultado	Fondos propios	VN Participación
Premier Partners S.L.U.	(1)	100%	500	109	107	128	918
Premier Desarrollos, S.L.U.	(1)	100%	1.577	298	1.653	1.535	3.498
Premier Proyectos y Promoción de Viviendas S.L.U.	(1)	100%	4	5.175	(587)	4.562	5.678
Premier Gestión y Promoción de Viviendas S.L.U.	(1)	100%	4	403	(785)	122	515
Premier Activos S.L.U.	(1)	100%	4	(3)	(5)	(4)	4
Premier Norte, S.L.	(1)	80%	4	62	(4)	65	59

(1) Todas las sociedades participadas son las sociedades controladas por el grupo y primarias inmobiliarias.

La Sociedad ha considerado no deteriorar las participaciones al cierre del ejercicio de 2022 dado que tiene evidencias objetivas de que recuperará dichos importes a medio plazo, al igual que al cierre del ejercicio 2021.

#### Otra información relevante sobre las sociedades participadas

Premier Partners, S.L.U. terminó de entregar todas las viviendas de la promoción de Magoria durante el ejercicio 2021.

Premier Desarrollos, S.L.U. adquirió con fecha 15 de enero de 2019 un terreno en San Telesforo (Madrid), comenzando la comercialización de la promoción inmobiliaria durante el ejercicio 2019 antes de iniciar a fase de construcción. En 2021 esta promoción finalizó su construcción y a diciembre de 2022 queda un local comercial pendiente de entregar.

Asimismo, Premier Desarrollos, S.L.U. adquirió con fecha 18 de diciembre de 2020 el terreno de Cañaveral 8. En el ejercicio 2021 se encontraba en fase de construcción y en el ejercicio 2022 se han vendido el 100% de las unidades, estando previsto el 100% de las entregas durante el ejercicio 2023.

Premier Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U. inició la comercialización de la promoción inmobiliaria de Badalona 3 al cierre del ejercicio 2019 y continuó en comercialización de forma satisfactoria al cierre de 2021. Desde enero de 2022 se encuentra en fase de construcción y quedan por vender 7 pisos y 7 locales comerciales. Está previsto comenzar con las entregas a finales del ejercicio 2023.

Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L. ha sido liquidada en diciembre de 2022 una vez que fueron entregadas todas las unidades y liquidados todos los pasivos.

Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U. adquirió un terreno en Julián Camarillo (Madrid) con fecha 2 de diciembre de 2020. Durante 2022 se ha iniciado la fase de comercialización. En 2023 está previsto comenzar con la construcción y en 2025 está previsto comenzar con las entregas.

Premier Cimbra Homes, S.L. (anteriormente, Premier Norte, S.L.) firmó un acuerdo de colaboración con la empresa CIMBRA Global Group, S.L. a finales del ejercicio 2021. En abril de 2022 se ha comprado un suelo para desarrollar conjuntamente una promoción de 28 viviendas en la costa de Alicante (municipio de Pilar de Horadada) para clientes europeos. La participación de Premier España en dicha compañía es de 80%. La construcción se ha iniciado en noviembre de 2022 y el objetivo es comenzar las entregas en el primer semestre de 2024. Además, durante el año 2022 se han firmado dos contratos privados para dos promociones muy similares a la que se está construyendo, también en Pilar de Horadada. Una de las dos parcelas ha sido escriturada durante el mes de enero de 2023 y la segunda se formalizará la escritura del terreno en abril de 2023.

### Créditos a empresas a largo y corto plazo

Al cierre del ejercicio 2021, la Sociedad mantenía un préstamo a largo plazo concedido a Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U. por importe de 8.751 miles de euros, siendo el vencimiento de la deuda principal en agosto de 2022 (ver Nota 16.2). Este préstamo está a tipo de interés de mercado. Dicho préstamo se concedió en el ejercicio 2020 para la compra de un terreno y sería reembolsado con la venta de la promoción en curso sobre este terreno por parte de la sociedad participada. A diciembre de 2021 este préstamo se encontraba registrado a corto plazo porque la Sociedad tenía previsto el reembolso durante el ejercicio 2022. No obstante, en septiembre de 2022 se ha firmado una renovación con vencimiento en 2025, por lo que dicho préstamo se ha reclasificado a largo plazo.

A corto plazo la Sociedad mantiene registrados los créditos concedidos al resto de las sociedades participadas y el cash pooling con el Grupo (ver Nota 16.2).

## 9. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

### a) Clasificación de los activos financieros

Los activos financieros a largo plazo, salvo las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8, activos financieros a coste) y los saldos con Administraciones Públicas (Nota 14), corresponden a fianzas y pertenecen a la categoría de activos financieros a coste amortizado a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

El valor en libros a 31 de diciembre de 2022 para cada una de las categorías de activos financieros a corto plazo, salvo los créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8) y los saldos con Administraciones Públicas (Nota 14), es el siguiente:

	Valor en libros	
	Derivados y Otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	14.839	14.839
<b>Total</b>	<b>14.839</b>	<b>14.839</b>

El valor en libros 31 de diciembre de 2021 para cada una de las categorías de activos financieros a corto plazo, salvo las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8) y los saldos con Administraciones Públicas (Nota 14), es el siguiente:

	Valor en libros	
	Derivados y Otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	17.396	17.396
<b>Total</b>	<b>17.396</b>	<b>17.396</b>

La Sociedad no tiene prevista la enajenación de activos financieros valorados a coste amortizado a 31 de diciembre de 2022.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han enajenado activos financieros valorados a coste amortizado.

#### Reclasificaciones

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han reclasificado activos financieros entre categorías de activos financieros

El detalle de las partidas del balance adjunto que conforman el epígrafe de "activos financieros a coste amortizado" es como sigue:

	Activos financieros a coste amortizado	
	31.12.2022	31.12.2021
Inversiones financieras (fianzas)	282	957
Depósito ante las autoridades fiscales (ver Nota 13)	2.251	4.045
Clientes por ventas y prestación de servicios	11.885	10.200
Clientes empresas del Grupo y asociadas	461	2.194
<b>Total</b>	<b>14.839</b>	<b>17.396</b>

Las partidas de clientes corresponden principalmente a los efectos pendientes de vencimiento recibidos de los clientes por la reserva de las viviendas

#### b) Clasificación de los pasivos financieros

El valor en libros a 31 de diciembre de 2022 para cada una de las categorías de pasivos financieros a largo plazo es el siguiente:

	Valor en libros	
	Deudas con entidades de crédito	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	8.510	8.510
<b>Total</b>	<b>8.510</b>	<b>8.510</b>

El valor en libros a 31 de diciembre de 2021 para cada una de las categorías de pasivos financieros a largo plazo es el siguiente:

	Valor en libros	
	Deudas con entidades de crédito	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	3.163	3.163
<b>Total</b>	<b>3.163</b>	<b>3.163</b>

El valor en libros a 31 de diciembre de 2022 para cada una de las categorías de pasivos financieros a corto plazo, salvo los préstamos con empresas del grupo y asociadas (Nota 16.2) y los saldos con Administraciones Públicas (Nota 14), es el siguiente:

	Valor en libros		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	53.632	56.653	110.285
Total	53.632	56.653	110.285

El valor en libros a 31 de diciembre de 2021 para cada una de las categorías de pasivos financieros a corto plazo, salvo los préstamos con empresas de grupo y asociadas (Nota 16.2) y los saldos con Administraciones Públicas (Nota 14), es el siguiente:

	Valor en libros		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	68.336	56.164	124.500
Total	68.336	56.164	124.500

Tal y como se describe en la Nota 4.7 las deudas con entidades de crédito que financian promociones inmobiliarias se registran en el pasivo corriente del balance adjunto independientemente de su vencimiento puesto que las promociones inmobiliarias se realizan en el ciclo normal de explotación de la Sociedad y se registran en el epígrafe de 'Existencias' del activo corriente. Los intereses devengados por los préstamos y pólizas de crédito durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido de mercado.

La Sociedad mantiene todos los préstamos en garantía hipotecaria (Nota 9) igual que al cierre del ejercicio 2021. Por ello, del total del valor de las existencias a 31 de diciembre de 2022, 34.236 miles de euros se encuentran asociadas a préstamos en garantía hipotecaria (59.737 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

La Sociedad debe cumplir con obligaciones comprometidas en ciertos contratos de financiación y atender el pago del principal e intereses de la deuda derivada de aquellos. El incumplimiento de dichas obligaciones frente a las distintas entidades financieras podría provocar que las entidades financieras exigieran anticipadamente el pago de principal de la deuda y sus intereses y, en su caso, ejecutaran las garantías otorgadas a su favor. La Sociedad no ha incumplido ninguna obligación durante el ejercicio 2022 ni a la fecha de las presentes cuentas anuales.

Con fecha 2 de febrero de 2021, la Sociedad incorporó al Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) un programa de pagarés con vencimientos de hasta 24 meses. Este programa de emisión permite a la Sociedad acceder a nuevos inversores cualificados para diversificar sus fuentes de financiación y colocar pagarés hasta un saldo vivo de 50 millones de euros. A 31 de diciembre de 2022, el importe de pagarés incorporado al MARF por la Sociedad asciende 17.000 miles de euros (16.800 miles de euros en 2021).

En el ejercicio 2021 la Sociedad suscribió una nueva póliza de crédito por importe de 1.500 miles de euros a un tipo de interés fijo del 1,75% y con vencimiento en abril de 2024.

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado correspondiente a deuda por operaciones no comerciales al cierre del ejercicio 2022 es el siguiente:

	Promoción	Naturaleza	Límite disponible	Depuesto	Vencimiento	Corto plazo	Largo plazo
Préstamo hipotecario	Hospitalet 3	Promotor	5.500	189	27/04/2024	189	-
Préstamo hipotecario	Viladecans 2	Sueño	5.000	1.500	09/05/2025	1.500	-
Préstamo hipotecario	Sagrera 4	Sueño	668	888	28/02/2023	988	-
Póliza de crédito	Sede	Póliza	4.000	3.844	03/07/2023	1.000	2.944
Póliza de crédito	Sede	Póliza	2.600	670	17/04/2023	670	-
Póliza de crédito	Sede	Póliza	3.000	2.987	04/11/2023	2.987	-
Póliza de crédito	Sede	Póliza	1.500	1.486	13/04/2024	-	1.486
Préstamo hipotecario	Sede	Curativo	2.000	2.000	15/05/2021	2.000	-
Préstamo hipotecario	San Sebastián de los Reyes	Promotor	19.200	3.375	31/12/2023	3.375	-
Préstamo hipotecario	Getafé	Promotor	17.500	2.500	10/02/2025	2.500	-
Préstamo hipotecario	Villavieja	Promotor	19.850	1	14/12/2023	1	-
Préstamo hipotecario	Cañamalet 7	Promotor	10.221	7.642	31/10/2024	7.642	-
Préstamo hipotecario	Cañamalet 9	Promotor	16.002	4.993	19/05/2024	4.993	-
Préstamo hipotecario	Akara	Sueño	2.000	2.000	11/04/2024	2.000	-
Préstamo hipotecario	Cañamalet 10	Sueño	1.500	1.500	30/12/2023	1.500	-
Préstamo hipotecario	Viladecans Subasta	Sueño	3.150	3.828	23/09/2023	3.828	-
Póliza de crédito	Pozuelo	Póliza	2.000	2.000	18/06/2024	-	2.000
Préstamo hipotecario	Pozuelo	Sueño	1.350	1.350	15/07/2024	1.350	-
Póliza de crédito	Paracuellos	Póliza	3.000	3.000	28/03/2024	-	3.000
Pagares emitidos	Sede	-	50.000	17.000	-	17.000	-
Ingresos a pagar	-	-	-	207	-	207	-
<b>Total</b>			<b>171.103</b>	<b>82.142</b>		<b>65.632</b>	<b>5.919</b>

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado correspondiente a deuda por operaciones no comerciales al cierre del ejercicio 2021 era el siguiente:

	Promoción	Naturaleza	Límite disponible	Depuesto	Vencimiento	Corto plazo	Largo plazo
Préstamo hipotecario	Sabadell 2	Promotor	17.200	-	15/11/2022	-	-
Préstamo hipotecario	Hospitalet 3	Promotor	6.500	2.409	27/04/2024	2.409	-
Préstamo hipotecario	Torrevalle	Promotor	15.300	14.575	30/12/2021	14.575	-
Préstamo hipotecario	Mollet 7	Promotor	8.300	216	30/09/2023	216	-
Préstamo hipotecario	Viladecans 2	Sueño	5.000	1.500	09/05/2025	1.500	-
Póliza de Crédito	Sede	Póliza	4.000	2.013	03/07/2023	1.007	1.007
Póliza de Crédito	Sede	Póliza CO	2.000	2.000	17/04/2022	1.933	67
Póliza de Crédito	Sede	Póliza CO	3.000	2.987	04/11/2023	2.987	-
Póliza de Crédito	Sede	Póliza	1.500	1.489	13/04/2024	-	1.489
Préstamo hipotecario	Torreón 3	Promotor	20.200	561	28/11/2022	561	-
Préstamo hipotecario	San Sebastián de los Reyes	Promotor	19.200	7.913	31/12/2023	7.913	-
Préstamo hipotecario	Cañamalet F	Promotor	9.310	3.941	26/11/2023	3.941	-
Préstamo hipotecario	Villavieja	Promotor	19.850	5.870	14/12/2023	5.870	-
Préstamo hipotecario	Avda de Andalucía	Promotor	8.552	2.887	26/03/2023	2.887	-
Préstamo hipotecario	Cañamalet 5	Sueño	10.221	2.085	31/10/2024	2.085	-
Préstamo hipotecario	Cañamalet 10	Sueño	1.500	1.500	30/12/2023	1.500	-
Póliza de Crédito	Viladecans Subasta	Póliza	3.150	3.150	23/09/2023	3.150	-
Pagares emitidos	Sede	-	50.000	15.800	-	15.800	-
Ingresos a pagar	-	-	-	124	-	124	-
<b>Total</b>			<b>205.061</b>	<b>71.498</b>		<b>68.336</b>	<b>3.163</b>

\* El vencimiento de las pólizas CO no incluye el período de carencia

El detalle de los vencimientos anuales de los préstamos, los cuales están asignados a las promociones inmobiliarias registradas en el epígrafe de "Existencias" del activo circulante así como de las pólizas de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

	2022	2021
Año 2022	-	40.197
Año 2023	33.502	23.820
Año 2024	24.640	5.962
Año 2025 y posteriores	4.000	1.500
<b>Total</b>	<b>62.142</b>	<b>71.498</b>

El vencimiento se refiere a cuándo la Sociedad espera entregar a promoción, fecha en la que cancelará el préstamo

#### **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Proveedores	17.786	20.406
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	501	585
Pasivos por impuesto corriente (Nota 14)	-	383
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	6.368	1.054
Anticipos de clientes	38.328	35.173
<b>Total</b>	<b>63.003</b>	<b>57.601</b>

Los anticipos de clientes corresponden a anticipos recibidos por la Sociedad en garantía de los contratos firmados por la compraventa de viviendas de las promociones.

#### **c) Correcciones por deterioro de valor originadas por el riesgo de crédito**

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

	<b>Créditos derivados y otros</b>
	<b>Corta Plazo</b>
Pérdida por deterioro a 31 de diciembre de 2020	(15)
Pérdida por deterioro a 31 de diciembre de 2021	(15)
Pérdida por deterioro a 31 de diciembre de 2022	(15)

Los Administradores Solidarios consideraron que la corrección valorativa constituida es consistente con la experiencia histórica, la valoración del entorno económico actual y los riesgos inherentes a la actividad propia de la Sociedad.

#### **d) Naturaleza y nivel de riesgo procedente de los instrumentos financieros – Políticas y gestión de dichos riesgos**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo de mercado (que comprende el riesgo de tipo de interés). La Dirección de la Sociedad controla los riesgos anteriores con arreglo a las directrices de los Administradores Solidarios.

Se detallan a continuación los principales riesgos y la gestión realizada de los mismos.

#### **Riesgo de tipo de interés**

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo. Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos financieros que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos de efectivo de los activos y pasivos financieros referenciados a un tipo de interés variable, por lo que afectan tanto al patrimonio como al resultado, respectivamente.

El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es mantener un equilibrio entre la deuda variable y fija que permita reducir los costes de la deuda financiera dentro de los parámetros de riesgo establecidos. Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la deuda se distribuía de la siguiente manera

	2022	%	2021	%
A tipo de interés fijo o protegido	34.148	55%	31.130	44%
A tipo de interés variable	27.994	45%	40.369	56%
	<b>62.142</b>	<b>100%</b>	<b>71.499</b>	<b>100%</b>

La Sociedad no estima un riesgo significativo vinculado a la reforma de los tipos de interés interbancarios (índices IBOR).

Si los tipos de interés al 31 de diciembre de 2022 hubieran sido 10 puntos básicos mayores o inferiores manteniendo el resto de las variables constantes, el impacto en el beneficio antes de impuestos se situaría entre un incremento de 90 miles de euros y una disminución de 98 miles de euros, respectivamente.

### Riesgo de crédito

Para mitigar el riesgo de crédito en la actividad promotora hay que analizar la distribución de la cifra de negocios de la Sociedad y la tipología de clientes.

Para estudiar el riesgo de crédito es necesario entender la mecánica de venta de las viviendas, plazas de parking y locales comerciales. En esta actividad el cliente paga por anticipado, antes de la entrega, entre el 10% y el 20%, y en el momento de la entrega de la vivienda, plazas de parking y locales comerciales, el 100% mediante pago en efectivo o subrogación en el préstamo hipotecario, por lo que no hay riesgo de crédito.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no tenía concentraciones de riesgo de crédito por su actividad.

### Riesgo de liquidez

Para mitigar el riesgo de liquidez en la actividad promotora hay que analizar la estructura de la financiación.

La deuda hipotecaria o préstamo hipotecario promotor no se cancela con el flujo de caja obtenido en el negocio, sino que se cancela con las ventas mediante subrogación del comprador de la vivienda. Por este motivo no puede utilizarse el ratio de deuda/ebitda para esta actividad.

Para reducir el riesgo de liquidez, la Sociedad ha procedido a endurecer desde hace años los criterios y aumentar las exigencias de niveles de preventas antes de comenzar la construcción de una promoción.

## 10. EXISTENCIAS

El saldo de las existencias corresponde a terrenos adquiridos para el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias y a los costes activados en la ejecución de las promociones en curso.

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2022 y 2021 en esta epígrafe han sido los siguientes

Ejercicio 2022:

	Saldo Inicial	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)/ Aplicaciones	Traspasos	Saldo Final
Terrenos	49.824	50.069	-	(45.213)	54.680
Promociones en curso	91.931	31.884	-	(50.836)	72.859
Promociones terminadas	3.149	-	(80.479)	96.149	18.819
Correcciones valorativas por deterioro	(318)	-	-	-	(318)
<b>Total</b>	<b>144.386</b>	<b>81.933</b>	<b>(80.479)</b>	<b>-</b>	<b>145.840</b>
Anticipo a proveedores	3.987	12.722	(3.987)	-	12.722
<b>Total</b>	<b>148.372</b>	<b>94.655</b>	<b>(84.466)</b>	<b>-</b>	<b>158.561</b>

Ejercicio 2021.

	Saldo inicial	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)/ Aplicaciones	Traspasos	Saldo final
Terrenos	37.597	30.291	-	(18.264)	49.524
Promociones en curso	69.484	56.980	-	(34.533)	91.931
Promociones terminadas	54.524	-	(104.172)	52.797	3.149
Correcciones valorativas por deterioro	(318)	-	-	-	(318)
<b>Total</b>	<b>161.267</b>	<b>87.271</b>	<b>(104.172)</b>	<b>-</b>	<b>144.386</b>
Anticipo a proveedores	1.376	3.815	(1.706)	-	3.987
<b>Total</b>	<b>163.165</b>	<b>3.815</b>	<b>(1.706)</b>	<b>-</b>	<b>148.372</b>

Durante el ejercicio 2022 se han activado costes financieros como existencias por un total de 1.653 miles de euros (1.203 miles de euros en el ejercicio 2021), como consecuencia de la financiación específica que la Sociedad ha obtenido de las distintas entidades financieras para la realización de las distintas promociones (Nota 9 b).

#### a) Descripción de los principales movimientos

##### Altas y bajas

Los principales movimientos habidos durante los ejercicios 2022 y 2021 son los siguientes

##### 2022

Los retiros en las promociones terminadas en 2022 se corresponden principalmente con las entregas de las promociones de San Sebastián de los Reyes, Cañaveral 6, Vallecas Avenida de Andalucía Hospitalet 9 y Terrassa

Las altas en las promociones en curso se corresponden, principalmente al avance en construcción de Hospitalet 9, San Sebastián de los Reyes, Getafe Los Molinos, Cañaveral 6, Cañaveral 7 y Cañaveral 9.

Las altas en terrenos se corresponden con las compras de los terrenos de Tres Carros, Alcalá, Pozuelo, Paracuellos, Viladecans 4, Sabadell 3, Sagrera 4 y Mataró 2

##### 2021

Los retiros en las promociones terminadas en 2021 se correspondían principalmente con las entregas de las promociones de Rivas 2, Alcalá, Rivas 3, Cañaveral 4, Rivas 4, Cañaveral 5, Torrejón 3, Badalona 2, Gava, Sabadell 1, Sabadell 2, Mollet 2, Mataró y Mollet.

Las altas en las promociones en curso se correspondían principalmente al avance en construcción de Terrassa Hospitalet 9, San Sebastián de los Reyes, Getafe, Cañaveral 6, Vallecas, Avenida de Andalucía, Cañaveral 7 y Cañaveral 9

Las altas en terrenos correspondieron con las compras de los terrenos de Viladecans 3, Viladecans 4, Cañaveral 9, Tres Carlos, Cañaveral 10 y Vallecas

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 existen compromisos de compra de terrenos por importe de 6.247 miles de euros y 8.458 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 se ha firmado un desistimiento en la compra de un suelo en Pallejá, recuperando la totalidad del importe anticipado por la Sociedad, al no cumplir los criterios mínimos de rentabilidad. La Sociedad ha anticipado cantidades para la compra de diversos suelos por importe de 3.172 miles de euros en 2021 y 11.751 miles de euros en 2022.

#### Correcciones valorativas por deterioro

No se han producido correcciones valorativas durante los ejercicios 2022 y 2021

#### **b) Otra información**

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha mantenido sus terrenos libres de cargas a excepción de Viladecans 2, Sagrera 4, Alcalá, Cañavera 10, Vallecas y Pozuelo. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad mantuvo sus terrenos libres de cargas, a excepción de Viladecans 2, Badalona 3, Cañaveral 10 y Vallecas dados en garantía de los préstamos hipotecarios

Al 31 de diciembre de 2022 y de 2021 la Sociedad tiene todas las promociones en curso y terminadas bajo garantía de préstamos hipotecarios (Nota 9).

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad tenía compromisos de entrega de las viviendas con los clientes en todas sus promociones, a excepción de Sabadell 3, Mataró 2, Paracuellos y Pozuelo de Alarcón, que al cierre del ejercicio no se había comenzado con la fase de comercialización

Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tenía compromisos de entrega de las viviendas con los clientes en todas sus promociones, a excepción de Badalona 4, Pallejá, Cañaveral 10, Vallecas subasta y Carabanchel 2, que al cierre del ejercicio no se había comenzado con la fase de comercialización.

Adicionalmente, la promoción de Carabanchel 1 se encontraba en fase de reserva a 31 de diciembre de 2021 y a dicha fecha se habían realizado 8 reservas. Durante el ejercicio 2022 se han realizado 17 reservas más y se han firmado 22 contratos privados.

Para las promociones terminadas y no entregadas, la Sociedad tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetas las existencias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

Para las promociones en curso las pólizas de seguro que cubren los riesgos a los que están sujetas son asumidas por las distintas empresas constructoras.

En relación con la promoción que iba a ser ejecutada en Carabanchel (licencia denegada por el Ayuntamiento por sobrepasar los metros cuadrados de edificabilidad máxima el 12 de febrero de 2021), se produjeron varias modificaciones en el proyecto y se encuentra en proceso de comercialización desde el mes de diciembre de 2021. Durante el ejercicio 2022 se han realizado 17 reservas y se han firmado 22 contratos privados

## 11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre es la siguiente:

	2022	2021
Cuentas corrientes a la vista	25.378	20.640

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 no existen saldos restringidos de disponibilidad para asegurar avales bancarios.

## 12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

### a) Capital social

El capital social se compone de 5.903.320 acciones de 0,85 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El Accionista Único es la sociedad francesa Bassac S.A.

### b) Reservas y otros resultados de ejercicios anteriores

#### Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

#### Reserva voluntarias y reserva de fusión

La reserva de fusión asciende a 5.250 miles de euros.

Estas reservas son de libre disposición.

### c) Dividendos

Con fecha 1 de junio de 2022 el Accionista Único ha aprobado la distribución de un dividendo por importe de 8.000 miles de euros con cargo a resultado del ejercicio 2021.

Con fecha 31 de marzo de 2021 el Accionista Único aprobó la distribución de un dividendo por importe de 7.501 miles de euros con cargo a resultado del ejercicio 2020.

## 13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

### a) Provisiones

La composición y el movimiento de las provisiones al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Saldo a 31.12.2021	Dotaciones	(Reversiones/ Aplicaciones)	Saldo a 31.12.2022
<b>2022</b>				
<b>Provisiones a largo plazo</b>				
Provisión por responsabilidades	1.255	191	(294)	1.152
<b>Provisiones a corto plazo</b>				
Provisión por evicción	1.313	-	-	1.313
Otras provisiones (Nota 13)	1.262	-	-	1.262
<b>Total</b>	<b>3.831</b>	<b>191</b>	<b>(294)</b>	<b>3.727</b>

	Saldo a 31.12.2020	Dotaciones	(Reversiones/ Aplicaciones)	Saldo a 31.12.2021
<b>2021</b>				
<b>Provisiones a largo plazo</b>				
Provisión por responsabilidades	1.050	205	-	1.255
<b>Provisiones a corto plazo</b>				
Provisión por evicción	1.129	761	(577)	1.313
Otras provisiones (Nota 13)	1.955	-	(693)	1.262
<b>Total</b>	<b>4.134</b>	<b>966</b>	<b>(1.270)</b>	<b>3.830</b>

Dentro del epígrafe de provisiones por responsabilidades se incluyen contenciosos en procesos con los propietarios de algunas promociones. La Sociedad estima que no se devengarán pasivos adicionales significativos de los procesos actualmente en curso.

Dentro del epígrafe de provisiones por evicción se incluyen las provisiones frente a posibles costas que la Sociedad deberá asumir en garantía de sus ventas.

#### b) Compromisos fuera de balance

	2022	2021
Avalos recibidos de proveedores	4003	2.111
Avalos entregados a Ayuntamientos	1175	2.759
<b>Total</b>	<b>5.178</b>	<b>4.870</b>

Tanto al 31 de diciembre de 2022 como de 2021, la Sociedad se encuentra avalada por diversas entidades bancarias ante los Ayuntamientos de las localidades donde tiene sus promociones en curso, en garantía de la posterior urbanización de las mismas.

No se esperan que surjan pasivos diferentes a los anteriormente mencionados en los distintos apartados de esta nota, que puedan suponer una salida de recursos para la Sociedad.

#### 14. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	2022		2021	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
<b>No corriente</b>	<b>674</b>	<b>-</b>	<b>600</b>	<b>-</b>
Activos por impuesto diferido	574	-	600	-
<b>Corriente</b>	<b>521</b>	<b>6.388</b>	<b>2.568</b>	<b>1.437</b>
Hacienda Pública deudora por IVA	521	-	2.568	-
Hacienda Pública deudora por retenciones y pagos a cuenta	-	1.995	-	-
Pasivos por impuesto corriente	-	-	-	363
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	4.232	-	864
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	95	-	104
Organismos de la Seguridad Social	-	66	-	66
<b>Total</b>	<b>1.095</b>	<b>6.388</b>	<b>3.168</b>	<b>1.437</b>

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. La Sociedad tiene abiertas a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables.

Con fecha 19 de febrero de 2010, la Agencia Tributaria inició actuaciones de comprobación e investigación sobre los siguientes impuestos, para los ejercicios 2007 y 2008:

- Impuesto sobre Sociedades
- Impuesto sobre el Valor Añadido
- Retenciones practicadas

Como consecuencia de dicha inspección las Autoridades fiscales emitieron actas en disconformidad de acuerdo al siguiente detalle:

Miles de euros	IVA	IS	Total
Cuota	1.402	1.716	3.124
Intereses	390	549	939
Sanción	1.056	833	1.889
<b>Total</b>	<b>2.854</b>	<b>3.098</b>	<b>5.952</b>

Desde mayo de 2012, la Sociedad ha ido presentando alegaciones ante las diferentes estancias públicas (Tribunal Económico-Administrativo Regional, Tribunal Económico-Administrativo Central y Audiencia Nacional). Asimismo, desde agosto de 2012 ha venido pagando mensualmente el importe requerido por las Autoridades fiscales hasta alcanzar un total de 4.045 miles de euros al cierre de 2016, completando así el total de los importes a pagar en concepto de cuota e intereses. Estos importes han sido registrados en el epígrafe 'Inversiones financieras a corto plazo' del balance adjunto (Nota 9).

Con fecha 28 de octubre de 2021, la Audiencia Nacional, mediante sentencia en firme, desestimó el recurso que presentó la Sociedad sobre el Impuesto sobre el Valor Añadido. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad procedió a aplicar la provisión registrada por este concepto contra 'Inversiones financieras a corto plazo' (Nota 13).

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, frente a la resolución del TEAR de Madrid sobre el Impuesto de Sociedades, la Sociedad ha interpuesto de manera simultánea y paralela un recurso de alzada ante el Tribunal Económico Administrativo Central (TEAC) y un recurso contencioso

administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, encontrándose actualmente ambos pendientes de resolución.

Los Administradores Solidarios de la Sociedad, junto con sus asesores fiscales, han realizado juicios y estimaciones en relación con la probabilidad de ocurrencia de dichos riesgos, así como la cuantía de los mismos y ha registrado una provisión (Nota 13) cuando el riesgo ha sido considerado como probable, estimando el coste que le originaría dicha obligación.

#### a) Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	2022		2021	
	Aumento/ (Disminución)	Total	Aumento/ (Disminución)	Total
Resultado contable antes de impuestos	18.823	18.823	21.281	21.281
Diferencias permanentes	120	120	100	100
Diferencias temporarias	103	103	388	388
(Compensación de bases imponibles negativas)				
Base imponible (Resultado fiscal)		17.046		21.769
Cuota al 25%		4.262		5.442
Relaciones y pagos a cuenta del ejercicio		(2.156)		(5.158)
Impuesto sobre beneficios		2.106		286

La conciliación entre la cuota líquida y el gasto por impuesto sobre sociedades es como sigue:

	2022	2021
Cuota líquida	(4.262)	(5.345)
Variación de impuestos diferidos	26	(181)
Ajuste IS ejer. anteriores	464	73
<b>Total</b>	<b>(3.772)</b>	<b>(5.454)</b>

#### b) Activos por impuesto diferido

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos por impuesto diferido son los siguientes:

	Saldo a 31.12.2020	Altas	Saldo a 31.12.2021	Bajas	Saldo a 31/12/2022
Diferencias temporarias	419	181	600	(26)	574
<b>Total</b>	<b>419</b>	<b>181</b>	<b>600</b>	<b>(26)</b>	<b>574</b>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad ya no dispone de bases imponibles pendientes de compensar.

## 15. INGRESOS Y GASTOS

#### a) Ventas

#### Desagregación de los ingresos de actividades ordinarias

- a) El desglose del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2022 y 2021 en función del tipo de bien o servicio es el siguiente:

	2022	2021
Entrega de viviendas, parking y locales comerciales	101.820	130.813
<b>Total productos</b>	<b>101.820</b>	<b>130.813</b>
Prestación de servicios a empresas del grupo	2.556	4.293
<b>Total Servicios</b>	<b>2.556</b>	<b>4.293</b>
<b>Total ingresos ordinarios</b>	<b>104.376</b>	<b>135.106</b>

- b) La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2022 y 2021 se ha llevado a cabo en el territorio nacional.
- c) La totalidad de los bienes que conforman el importe de la cifra de negocios de los ejercicios 2022 y 2021 han sido vendidos directamente a clientes particulares. La Sociedad actúa en todos los casos como principal.

#### Saldos de contratos

Los saldos de apertura y cierre de las cuentas por cobrar, activos del contrato y pasivos del contrato derivados de acuerdos con clientes del ejercicio 2022 y anterior son los siguientes:

	Cuentas a cobrar (Nota 9.d)	Pasivos de los contratos
Saldo a 31 de diciembre de 2021	10.200	35.173
Saldo a 31 de diciembre de 2022	11.865	38.328

Los pasivos de los contratos se encuentran registrados en el epígrafe 'Anticipo de clientes' (Nota 9.b)

#### Garantías y obligaciones relacionadas

La Sociedad proporciona a sus clientes una garantía con la venta y entrega de las viviendas que consiste en asegurar que cumplen con las especificaciones acordadas y funcionará como se acordó por dos años desde su fecha de venta, considerándose 'garantías tipo seguro'.

#### b) Consumo de terrenos y solares

La composición del epígrafe 'Consumo de terrenos y solares' de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es la siguiente:

	2022	2021
Compra de terrenos	50.369	30.251
Vanadium de asientos de terrenos	(45.213)	(18.264)
<b>Total</b>	<b>4.856</b>	<b>12.027</b>

Todas las promociones de la Sociedad se realizan en España.

#### c) Gastos de personal

El epígrafe 'Gastos de personal' de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta presenta la siguiente composición al cierre de los ejercicios 2022 y 2021

	2022	2021
Sueldos y salarios	3.176	3.337
Indemnizaciones	-	16
Seguridad social a cargo de la empresa	642	675
Otros gastos sociales	98	105
<b>Total</b>	<b>3.913</b>	<b>4.103</b>

#### d) Servicios exteriores

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

	2022	2021
Arrendamientos y cánones (Nota 7)	240	197
Reparaciones y conservación	15	13
Servicios de profesionales independientes	694	863
Primas de seguros	186	197
Servicios bancarios y similares	7	9
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.213	1.115
Suministros	64	61
Otros servicios	866	586
<b>Total</b>	<b>3.285</b>	<b>3.041</b>

#### e) Otros resultados

Al cierre del ejercicio 2021 este epígrafe recogía, principalmente, los gastos indemnizatorios a los clientes por el retraso en las entregas de las viviendas

#### f) Ingresos y gastos financieros

El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros en el ejercicio 2022 es como sigue

	Activos a coste amortizado	Activos a Coste
Ingresos procedentes de dividendos	-	2.334
Ingresos procedentes de préstamos participativos y cuentas en participación	745	-
Otros	11	-
<b>Ganancias (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias</b>	<b>756</b>	<b>2.334</b>

El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros en el ejercicio 2022 es como sigue.

	Pasivos a coste amortizado
Gastos financieros aplicando el método del coste amortizado	3.007
<b>Ganancias (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias</b>	<b>3.007</b>

El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de activos financieros en el ejercicio 2021 es como sigue:

	Activos a coste amortizado	Activos a Coste
Ingresos procedentes de dividendos	-	1.208
Ingresos procedentes de préstamos participativos y cuentas en participacion	827	-
Otros	8	-
<b>Ganancias (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias</b>	<b>835</b>	<b>1.208</b>

El importe de las pérdidas y ganancias netas por categorías de pasivos financieros en el ejercicio 2021 es como sigue:

	Pasivos a coste amortizado
Gastos financieros aplicando el método del coste amortizado	2.825
<b>Ganancias (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias</b>	<b>2.825</b>

## 16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

### 16.1 Administradores solidarios y alta dirección

En los ejercicios 2022 y 2021, los Administradores Solidarios de la Sociedad no han devengado ni recibido remuneración alguna de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los Administradores Solidarios no mantenían saldos con la Sociedad por créditos o anticipos, ni existían compromisos asumidos por su cuenta en materia de seguros o planes de pensiones.

Los Administradores Solidarios de la sociedad se encuentran cubiertos con una póliza de responsabilidad civil por la que la Sociedad ha abonado una prima durante el ejercicio 2022 por importe de 58 miles de euros (47 miles de euros en 2021).

El Grupo al cual pertenece la Sociedad tiene establecido una verticalización de las principales funciones exigiendo a las entidades locales que forman parte de mismo el cumplimiento estricto de las políticas, delegación de autoridad y procedimientos internos definidos para sus actividades. Ninguno de los empleados de la Sociedad tiene suscrito un contrato de Alta Dirección. No obstante, la Sociedad considera Alta Dirección a determinados empleados. La remuneración total de la Alta Dirección devengada en los ejercicios 2022 y 2021 asciende a 890 y 810 miles de euros, respectivamente.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales, ni los Administradores Solidarios de la Sociedad ni su representante persona física, ni las personas vinculadas a los mismos según se definen en el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la sociedad.

### 16.2 Entidades vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con entidades vinculadas es el siguiente:

	Créditos a empresas	Cuentas por prestaciones de servicios Ejercicio 2022	Deudas con empresas del grupo	Créditos a empresas	Cuentas por prestaciones de servicios Ejercicio 2021	Deudas con empresas del grupo
Sociedad dominante	9.023	-	-	12.734	-	-
Premier Desarrollos, S.L.U.	554	30	-	-	353	3
Premier Habitat, S.L.U.	-	-	1.025	-	-	1.097
P. Proyectos y Promoción de viviendas, S.L.U.	1.694	182	-	1.502	1.704	-
P. Gestión y Promoción de viviendas, S.L.U.	10.100	248	-	9.261	124	-
Premier Centre Homes, S.L.	5	-	-	-	-	-
Premier Activos, S.L.U.	-	-	-	5	-	-
<b>Totales</b>	<b>20.376</b>	<b>460</b>	<b>1.025</b>	<b>23.501</b>	<b>2.181</b>	<b>1.100</b>

Dentro del epígrafe de 'Créditos a empresas' se incluye la cuenta de cash pooling con saldo deudor que la Sociedad mantiene con su Socio Único remunerado a un tipo de interés variable. Adicionalmente, se incluye el crédito concedido a Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U. por importe de 9.751 miles de euros.

El detalle de las transacciones realizadas con entidades vinculadas es el siguiente:

	Servicios prestados	Servicios recibidos	Ingresos por dividendos	Ingresos financieros - Intereses	Servicios prestados	Servicios recibidos	Ingresos por dividendos	Ingresos financieros - Intereses
	Ejercicio 2022				Ejercicio 2021			
Sociedad dominante	-	100	-	305	-	100	-	210
Premier Desarrollos, S.L.U.	236	-	-	7	314	-	-	360
P. Asociados y Promoción de viviendas, S.L.U.	-	-	-	-	264	-	1.025	156
P. Proyectos y Promoción de viviendas, S.L.U.	615	-	2.001	-	420	-	-	74
P. Proyectos y Promoción de viviendas, S.L.U.	1.706	-	-	37	1.601	-	-	16
P. Gestión y Promoción de viviendas, S.L.U.	-	-	-	308	-	-	-	154
<b>Totales</b>	<b>2.556</b>	<b>100</b>	<b>2.001</b>	<b>349</b>	<b>4.299</b>	<b>100</b>	<b>1.025</b>	<b>560</b>

El importe de los servicios prestados durante los ejercicios 2022 y 2021 a las sociedades del grupo se corresponde principalmente con los honorarios de gestión y comercialización que la Sociedad ha efectuado en las promociones que realizan las entidades vinculadas.

El importe de los servicios recibidos durante los ejercicios 2022 y 2021 obedece al devengo anual establecido contractualmente con Premier Investissement y Les Nouveaux Constructeurs, en concepto de honorarios de gestión centralizados.

## 17. OTRA INFORMACIÓN

### 17.1 Honorarios de auditoría

Los honorarios profesionales devengados por los servicios profesionales de auditoría prestados por Mazars Auditores, S.L.P. en los ejercicios 2022 y 2021 han sido de 59 y 56 miles de euros respectivamente.

### 17.2 Estructura de personal

El número medio de empleados de los ejercicios 2022 y 2021 distribuidas por categorías y sexos es el siguiente:

Categoría profesional	2022			2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administración	8	8	16	9	8	17
Comercial	12	5	17	13	5	18
Técnicos	5	2	7	6	2	8
Desarrollo	2	2	4	2	2	4
	27	17	44	30	17	47

El número de empleados al cierre del ejercicio por categorías y sexos es el siguiente

Categoría profesional	2022			2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administración	8	8	16	9	8	17
Comercial	12	7	19	13	5	18
Técnico	5	2	7	6	2	8
Desarrollo	2	2	4	2	2	4
	27	19	46	30	17	47

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha tenido empleados con discapacidad superior o igual al 33%.

## 18. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han incorporado elementos del inmovilizado material cuya finalidad sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente

Adicionalmente, durante los ejercicios 2022 y 2021 no se ha incurrido en gastos cuya finalidad ha sido la protección y mejora del medio ambiente

Los Administradores Solidarios de la Sociedad estiman que no existen contingencias significativas relativas a la protección y mejora del medio ambiente, por lo que no consideran necesario registrar provisión alguna en tal sentido.

## 19. INFORMACIÓN SOBRE LOS PLAZOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES

A continuación, se detalla la información referente a los plazos de pago efectuados a proveedores durante los ejercicios 2022 y 2021.

	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	73	55
Ratio de operaciones pagadas	53	45
Ratio de operaciones pendientes de pago	251	102
	Importes (miles de euros)	Importes (miles de euros)
Total pagos realizados	122.719	107.060
Total pagos pendientes	13.667	22.668

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2022 fue de 73 días (55 días en 2021).

De acuerdo con la nueva normativa exigida por el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, en cuanto a las facturas pagadas durante el ejercicio 2022 en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad han sido las siguientes:

	Número	Importe (miles de euros)
Facturas pagadas < 60 días	443	28.869
Facturas pagadas	5.950	93.850
Porcentaje	7%	24%

## 20. HECHOS POSTERIORES

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se ha producido ningún hecho relevante que tenga efectos sobre las mismas.

**PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**  
**INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

Al accionista único:

A continuación, exponemos un breve resumen de los hechos más destacables ocurridos durante el ejercicio 2022, y de las expectativas para los ejercicios posteriores.

Durante el ejercicio 2022, Premier España ha entregado un total de 302 viviendas y 43 locales, lo que ha supuesto 101,8 millones de euros de cifra de negocio, una bajada del 22% con respecto al ejercicio 2021. El resultado de explotación se sitúa en 15 millones de euros, lo que supone una disminución, con respecto al margen neto obtenido en 2021, del 28%. Este decremento de cifra de negocio y de margen neto se debe, principalmente, a una menor entrega en el número de viviendas con respecto al ejercicio 2021 originado, a su vez, por la menor compra de suelo que sufrimos al inicio de la pandemia del COVID 19.

La actividad comercial para los próximos ejercicios, vuelve a estar garantizada ya que, a 31 de diciembre de 2022, Premier tiene vendidas el 93% de las viviendas que se han de entregar en 2023 según nuestro Plan de negocio, el 60% de las que se han de entregar en 2024 y es durante este ejercicio 2023 donde concentraremos todos nuestros esfuerzos en la venta de las viviendas que se han de entregar en 2025.

Durante el ejercicio 2021, la Compañía abrió una nueva línea de negocio en este caso, en la costa de Alicante. A través de una asociación con un promotor local, adquirimos, ya en 2022 un total de tres suelos en el municipio de Pilar de la Horacada (Alicante) con el objetivo de desarrollar viviendas tipo bungalow con el mercado extranjero (Bélgica, Holanda, Polonia y Alemania principalmente) como principal destinatario. A lo largo de 2022 se ha ido comenzando la comercialización de los proyectos e iniciando las obras del primero de ellos, todo según los planes y estimaciones iniciales, lo que nos permitirá optimizar el retorno del capital invertido ya que se trata de proyectos con altas tasas internas de retorno (TIR).

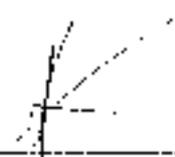
Igualmente, el ejercicio pasado se ha consolidado como el año en el que nuestro programa de pagarés cotizado en el MARF ha madurado, tanto en términos de interés por parte de nuestros inversores como en convertirse en una fuente de financiación a ternativa de muy bajo coste. En la mayoría de las colocaciones hemos tenido sobredemanda y para el único momento en el que existió menos demanda de lo ofrecido Premier cubrió con liquidez propia la diferencia sin mayor impacto en nuestra tesorería. Al cierre del ejercicio, la deuda financiera en el MARF apenas suponía un 21% de nuestra deuda financiera total. El objetivo que nos hemos marcado es seguir incrementando durante el ejercicio 2023 este porcentaje, hasta llegar al 25% (como máximo) del total deuda lo que redundará muy positivamente en nuestro coste financiero, aun teniendo en cuenta los incrementos en los tipos de interés que la eurozona viene soportando en los últimos meses.

La Sociedad, debido a la naturaleza de su actividad, no ha realizado ninguna inversión en I+D+i durante el ejercicio 2022. Asimismo, la Sociedad no ha realizado compra alguna de acciones propias.

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se ha producido ningún hecho relevante que tenga efectos sobre las mismas.

## **FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN**

Los Administradores Solidarios de Premier España S.A. (Sociedad Unipersonal) han formulado con fecha 31 de marzo de 2023 las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2022. Dichos documentos figuran transcritos en los folios que preceden al presente, que están todos ellos numerados del 1 al 48.



---

**Bakrac, S.A.**  
**(Representada por D. Vincenc Topas Martinez)**  
**Administrador solidario**



---

**D. Molsa Charles Victor Robert Mitterrand**  
**Administrador solidario**

