



C/ Alcalá, 63
28014 Madrid

+ 34 915 624 030
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 2021

Oficinas en: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo

Mazars Auditores, S.L.P. Domicilio Social: C/Diputació, 260 - 08007 Barcelona
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª, N.I.F. B-61622262
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

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 2021, 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 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) 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 148.372 miles de euros, están constituidas 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 de, al menos, 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 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 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 realizados 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 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores 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 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la 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 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 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.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la 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 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 de la Entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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



Madrid, 27 de mayo de 2022

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

Anne-Laure Viard
ROAC N° 19.994

PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2021**

ÍNDICE

1. Balance al 31 de diciembre de 2021.
2. Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021.
3. Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021.
4. Estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021.
5. Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
6. Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Handwritten signature and initials in black ink, located on the left side of the page.

PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)
Balance al cierre del ejercicio 2021
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2021	31.12.2020
ACTIVO NO CORRIENTE		12.261	27.104
Inmovilizado intangible	5	12	14
Aplicaciones informáticas		12	14
Inmovilizado material	6	89	132
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		89	132
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		11.528	26.507
Instrumentos de patrimonio	8	11.528	17.756
Créditos a empresas	8	-	8.751
Inversiones financieras a largo plazo	9	32	32
Otros activos financieros		32	32
Activo por impuesto diferido	14	600	419
ACTIVO CORRIENTE		218.568	209.952
Existencias	10	148.372	163.165
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		14.962	7.933
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	10.200	7.451
Clientes, empresas del grupo	9 y 16.2	2.194	480
Personal		-	2
Créditos con las administraciones públicas	14	2.568	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8	23.591	17.619
Créditos a empresas		23.591	17.619
Inversiones financieras a corto plazo	9	5.002	4.806
Otros activos financieros		5.002	4.806
Periodificaciones a corto plazo		1	188
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11	26.640	16.241
Tesorería		26.640	16.241
TOTAL ACTIVO		230.829	237.056

PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)
Balance al cierre del ejercicio 2021
(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2021	31.12.2020
PATRIMONIO NETO		96.335	88.008
FONDOS PROPIOS		96.335	88.008
Capital	11.a	5.018	5.018
Capital Escriturado		5.018	5.018
Reservas	11.b	75.489	69.532
Legal y estatutarias		1.004	95
Otras reservas		74.485	69.437
Resultado del ejercicio	3	15.828	13.458
PASIVO NO CORRIENTE		4.418	6.773
Provisiones a largo plazo	13	1.255	1.050
Otras provisiones		1.255	1.050
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	9	3.163	5.723
Deudas con entidades de crédito		3.163	5.723
PASIVO CORRIENTE		130.076	142.275
Provisiones a corto plazo	13	2.575	3.085
Otras provisiones		2.575	3.085
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	9	68.336	77.099
Deudas con entidades de crédito		68.336	77.099
Otros pasivos financieros		-	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas	13	1.100	2.760
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	57.601	59.331
Proveedores	9	20.406	16.598
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		585	494
Pasivos por impuesto corriente	14	383	958
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	1.054	1.745
Anticipos de clientes	9 y 15.a	35.173	39.536
Personal		-	-
Periodificaciones a corto plazo		464	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		230.829	237.056

PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Expresada en miles de euros)

	Notas	2021	2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	15.a	135.106	117.562
Ventas		130.813	115.723
Prestación de servicios a empresas del grupo		4.293	1.839
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(5.976)	(3.178)
Aprovisionamientos		(98.699)	(87.323)
Consumo de terrenos y solares	15.b	(12.027)	(854)
Obras y servicios realizados por terceros		(86.672)	(86.469)
Otros ingresos de explotación		-	10
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	10
Gastos de personal	15.c	(4.103)	(3.766)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.324)	(3.007)
Cargas sociales		(779)	(759)
Otros gastos de explotación		(5.282)	(3.893)
Servicios exteriores	15.d	(3.041)	(2.944)
Otros tributos		(1.838)	(636)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9.c y 13	(403)	(313)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(50)	(55)
Otros resultados	15.e	(135)	(102)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		20.861	19.255
Ingresos financieros	15.f	2.043	133
De valores negociables y otros instrumentos financieros		2.043	133
Con empresas del grupo y asociadas		2.035	130
Con terceros		8	3
Gastos financieros	15.f	(2.825)	(4.435)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		-	(101)
Por deudas con terceros		(2.825)	(4.334)
Activación de costes financieros	10	1.203	3.069
RESULTADO FINANCIERO		421	(1.233)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		21.282	18.022
Impuesto sobre beneficios	14	(5.454)	(4.564)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		15.828	13.458
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	15.828	13.458

PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021
 (Expresado en miles de euros)

A) Estados de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Notas	2021	2020
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	15.827	13.458
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		15.827	13.458

B) Estados totales de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	Capital (Nota 12)	Reserva legal (Nota 12)	Reservas Voluntarias (Nota 12)	Reservas de fusión (Nota 12)	Resultado del Ejercicio (Nota 3)	TOTAL
SALDO, INICIAL DEL AÑO 2020	472	95	39.473	5.260	18.601	63.901
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	13.458	13.458
Operaciones con socios y propietarios	4.546	-	24.704	-	(18.601)	10.649
Aumentos de capital (Nota 12)	4.546	-	(4.546)	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	18.601	-	(18.601)	-
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (Nota 12)	-	-	10.649	-	-	10.649
Distribución de resultados	-	-	-	-	-	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	5.018	95	64.177	5.260	13.458	88.008
SALDO, INICIAL DEL AÑO 2021	5.018	95	64.177	5.260	13.458	88.008
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	15.827	15.827
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	(7.501)	(7.501)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(7.501)	(7.501)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	909	5.048	-	(5.957)	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	5.018	1.004	69.225	5.260	15.827	96.334

PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021****(Expresado en miles de euros)**

	Notas	2021	2020
Resultado del ejercicio antes de impuestos		21.282	18.022
Ajustes del resultado		(666)	1.601
Amortización del inmovilizado	5 y 6	50	55
Correcciones valorativas por deterioro	9	15	-
Variación de provisiones	13	(304)	313
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		-	-
Ingresos financieros	15.f	(2.043)	(133)
Gastos financieros	15.f	2.825	4.435
Activación de costes financieros	10	(1.203)	(3.069)
Otros ingresos y gastos		(6)	-
Cambios en el capital corriente		11.227	(2.505)
Existencias	10	15.996	4.538
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	(7.044)	3.129
Otros activos corrientes		2.966	(112)
Acreedores y otras cuentas a pagar	9	(1.155)	(10.060)
Otros pasivos corrientes		464	-
Otros activos y pasivos no corrientes		-	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(6.992)	(8.894)
Pagos de intereses		(2.825)	(4.435)
Cobros de dividendos		1.075	-
Cobros de intereses		968	-
Pagos por Impuesto sobre Sociedades		(6.210)	(4.459)
Otros cobros / pagos		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		24.851	8.224
Pagos por inversiones		(258)	(33.447)
Empresas del grupo y asociadas	8	(57)	(32.836)
Inmovilizado intangible	5	(5)	(29)
Inmovilizado material	6	-	-
Otros activos financieros		(196)	(583)
Cobros por desinversiones		6.285	9.446
Empresas del grupo y asociadas	8	6.285	9.446
Otros activos financieros		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		6.027	(24.001)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(12.982)	14.063
Emisión		-	-
Deudas con entidades de crédito	9	45.551	57.707
Deudas con empresas del grupo y asociadas	16.2	-	-
Devolución y amortización de		-	-
Deudas con entidades de crédito	9	(56.873)	(45.463)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	16.2	(1.660)	1.819
Otras deudas		-	-
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(7.501)	-
Dividendos	12.c	(7.501)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(20.483)	14.063
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		10.394	(1.714)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		16.241	17.955
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11	26.640	16.241

PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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 2021 han sido elaboradas aplicando las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas (NOFCAC), y presentan un patrimonio neto consolidado de 92.110 miles de euros, unos activos consolidados de 246.099 miles de euros y unos resultados consolidados de 17.218 miles de euros (en el ejercicio 2020 presentaban un patrimonio neto de consolidado de 82.386 miles de euros, unos activos consolidados de 249.710 miles de euros y unos resultados consolidados de 12.585 miles de euros).

Dichas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2021 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 2021 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 sus modificaciones posteriores con objeto de mostrar 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.

Para la elaboración de las cuentas anuales de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021 resultan de aplicación las siguientes novedades legislativas:

- (1) Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.
- (2) Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios.

Dado que el ejercicio social de la Sociedad coincide con el año natural la fecha de primera aplicación de dicha normativa es el 1 de enero de 2021.

Conforme al análisis y la implementación realizada, la entrada en vigor de dicha normativa no ha tenido ningún impacto, más allá de la modificación en las categorías de clasificación valorativa de los activos y pasivos financieros, las cuales se han adaptado al contenido exigido en la nueva normativa, de acuerdo con el detalle incluido en la nota 2.4

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 del 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.

El efecto de la entrada en vigor del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre se detalla en la nota 2.4.

2.4 Primera aplicación de las modificaciones del Plan General de Contabilidad en vigor desde el 1 de enero de 2021

La entrada en vigor del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero no ha tenido impacto en el patrimonio neto.

A continuación, se detallan las opciones de transición de entre las recogidas en el Real Decreto 1/2021 aplicadas por la Sociedad en la fecha de primera aplicación (1 de enero de 2021), así como los impactos más relevantes.

Primera aplicación de las modificaciones en materia de clasificación y valoración de instrumentos financieros

Como consecuencia de las modificaciones contables en vigor desde el 1 de enero de 2021 se han modificado las categorías de clasificación valorativa de los activos y pasivos financieros, las cuales se han adaptado a las contempladas en la nueva normativa. El detalle de las reclasificaciones es el siguiente:

Activos financieros

	Clasificación a 31 de diciembre de 2020	Clasificación a 1 de enero de 2021	Importe a 31 de diciembre de 2020	Importe a 1 de enero de 2021
Instrumentos de patrimonio	Disponibles para la venta	Coste	17.756	17.756
Clientes por ventas	Préstamos y partidas a cobrar	Coste amortizado	12.769	12.769
Créditos a empresas del grupo	Préstamos y partidas a cobrar	Coste amortizado	26.370	26.370
Total activos financieros			56.895	56.895

El juicio sobre la gestión que realiza la Sociedad a los efectos de clasificar los activos financieros se ha realizado en la fecha de primera aplicación sobre la base de los hechos y circunstancias existentes en dicha fecha. La clasificación resultante se ha aplicado desde la fecha de primera aplicación, con independencia de cómo gestionase la Sociedad sus activos financieros en ejercicios anteriores.

Pasivos financieros

	Clasificación a 31 de diciembre de 2020	Clasificación a 1 de enero de 2021	Importe a 31 de diciembre de 2020	Importe a 1 de enero de 2021
Deudas con entidades de crédito	Deudas con entidades de crédito	Coste amortizado	82.822	82.822
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Derivados y otros	Coste amortizado	56.134	56.134
Deudas con empresas del grupo	Derivados y otros	Coste amortizado	2.760	2.760
Total pasivos financieros			141.716	141.716

Primera aplicación de las modificaciones en materia de reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios

La primera aplicación de las modificaciones del Plan General de Contabilidad en materia de reconocimiento de ingresos no ha tenido impacto en el patrimonio neto de la Sociedad a fecha de primera aplicación.

2.5 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.

2.6 Impacto de la pandemia de COVID-19

Los efectos de la crisis del COVID 19, en las operaciones, los resultados y flujos de caja de la Sociedad, han sido limitados. En la reducción del resultado de explotación en 2020 no tuvo impacto la crisis derivada de la pandemia, sino con la tipología de la vivienda entregada. Básicamente, los efectos del COVID fueron, por un lado, el retraso en las obras de construcción de dos meses aproximadamente, lo que supuso retrasar hasta principios de 2021 la entrega de algunas viviendas y, por otro lado, el incremento en el número de desistimientos de reservas y contratos, que se repusieron rápidamente gracias a una ágil respuesta comercial. Se sigue observando mucho interés en las promociones en venta que se traducen en un número importante de contactos, entrevistas y contrataciones.

La Sociedad obtuvo dos pólizas ICO durante el ejercicio 2020 por importe de 5 millones de euros, ver Nota 9.b La liquidez y la solvencia patrimonial de la Sociedad no se han visto alteradas en absoluto por la crisis de la pandemia. Tampoco se han observado problemas financieros en las empresas constructoras con las cuales trabaja, como se podía temer al inicio de la crisis del COVID.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por los Administradores Solidarios de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General del Accionista Único, correspondiente al ejercicio 2021 es la siguiente:



	2021
Base de reparto	15.828
Resultado del ejercicio	15.828
Distribución	15.828
A reserva legal	-
A reserva voluntaria	7.828
Dividendos	8.000

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 incurren.

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 incurren y se amortizan durante el periodo que media hasta la siguiente gran reparación.

La amortización de los elementos del 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 del 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:

- Activos financieros a coste amortizado
- 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 del 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 de 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 valoren 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 motivados 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 puede 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 del 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 al 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 del 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 al 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. Renegociaciones 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 o 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 2021 y 2020 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 cumplen 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 aquéllas relacionadas con préstamos promotor con garantía real que, conforme a las entregas prevista 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 exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión.

Por otra parte, se consideran 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 corresponde 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 registran 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 imponible, 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 imponible 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 del 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.

▪ Modelo 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 del 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 esta 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 Solidarios 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 del 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 coste 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.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2021 y 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021:

Miles de euros	Aplicaciones informáticas	TOTAL
COSTE		
Saldo a 01.01.2021	61	61
Aumentos	5	5
Disminuciones	-	-
Traspasos	-	-
Saldo a 31.12.2021	66	66
AMORTIZACIÓN		
Saldo a 01.01.2021	(47)	(47)
Dotación del ejercicio	(7)	(7)
Disminuciones	-	-
Saldo a 31.12.2021	(54)	(54)
VNC a 01.01.2021	14	14
VNC a 31.12.2021	12	12

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020:

Miles de euros	Aplicaciones informáticas	TOTAL
COSTE		
Saldo a 01.01.2020	61	61
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Saldo a 31.12.2020	61	61
AMORTIZACIÓN		
Saldo a 01.01.2020	(39)	(39)
Dotación del ejercicio	(8)	(8)
Disminuciones	-	-
Saldo a 31.12.2020	(47)	(47)
VNC a 01.01.2020	22	22
VNC a 31.12.2020	14	14

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad poseía 42 y 39 miles de euros, respectivamente, de inmovilizado intangible en uso totalmente amortizado.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2021 y 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021:

	Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	Equipos para procesos de información	TOTAL
COSTE			
Saldo a 01.01.2021	146	118	264
Aumentos	-	-	-
Disminuciones	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31.12.2021	146	118	264
AMORTIZACIÓN			
Saldo a 01.01.2021	(65)	(67)	(132)
Dotación del ejercicio	(20)	(23)	(43)
Disminuciones	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldo a 31.12.2021	(85)	(90)	(175)
VNC a 01.01.2021	81	51	132
VNC a 31.12.2021	61	28	89

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020:

Miles de euros	Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	Equipos para procesos de información	TOTAL
COSTE			
Saldo a 01.01.2020	144	91	235
Aumentos	2	27	29
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	146	118	264
AMORTIZACIÓN			
Saldo a 01.01.2020	(41)	(44)	(85)
Dotación del ejercicio	(24)	(23)	(47)
Disminuciones	-	-	-
Saldo a 31.12.2020	(65)	(67)	(132)
VNC a 01.01.2020	103	47	150
VNC a 31.12.2020	81	51	132

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso por importe de 44 y 33 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 2021 y 2020. Adicionalmente, la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material situados fuera del territorio español al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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 2021 y 2020 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 2021 y 2020 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	2021	2020
Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas		
A un año	189	191
A más de un año	258	531
	447	722

El gasto total del ejercicio 2021 recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias ha sido de 197 miles de euros (223 miles de euros en el ejercicio 2020) (Nota 15.d)

La Sociedad como arrendadora

Durante los ejercicios 2021 y 2020, 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 2021 y 2020 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021:

	Saldo a 01.01.2021	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31.12.2021
Inversiones a largo plazo					
Instrumentos de patrimonio	17.756	57	(6.285)	-	11.528
Inversiones a corto plazo					
Créditos a empresas (Nota 16.2)	26.370	12.509	(15.288)		23.591
Total	44.126	12.566	(21.573)	-	35.119

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020:

	Saldo a 01.01.2020	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31.12.2020
Inversiones a largo plazo					
Instrumentos de patrimonio	13.812	3.944	-	-	17.756
Créditos a empresas (Nota 16.2)	2.866	9.298	(1.273)	(2.140)	8.751
Inversiones a corto plazo					
Créditos a empresas (Nota 16.2)	3.928	19.724	(8.173)	2.140	17.619
Total	20.606	32.966	(9.446)	-	44.126

Instrumentos de patrimonio

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

- Con fecha 20 de diciembre de 2021, se ha procedido a la liquidación de la sociedad participada Premier Asociados, S.L., una vez se han vendido todos los pisos, plazas de garajes y locales comerciales de la promoción. Durante el ejercicio 2021, la Sociedad participada ha distribuido un dividendo a la Sociedad por importe de 1.208 miles de euros, y ha devuelto su prima de emisión (2.746 miles de euros correspondiente a la Sociedad). La liquidación de la participación no ha tenido 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., ha acordado 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., ha acordado la devolución de una parte de la aportación de socios por importe de 1.000 miles de euros.

Durante el ejercicio 2020 se realizaron las siguientes operaciones de altas y bajas en instrumentos de patrimonio:

- Con fecha 31 agosto de 2020, la Sociedad realizó una aportación no dineraria sobre la sociedad Premier Desarrollos, S.L.U. mediante la compensación de créditos vencidos por importe de 2.921 miles de euros.

- Con fecha 31 de agosto de 2020, la sociedad Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L.U. aprobó una aportación no dineraria mediante la compensación de créditos vencidos por importe de 1.000 miles de euros, de los que la Sociedad aportó el 50%.
- Con fecha 30 de octubre de 2020, la Sociedad realizó una aportación no dineraria mediante la compensación de créditos vencidos por importe de 16 miles de euros. Con fecha 11 de diciembre de 2020, la Sociedad realizó una aportación dineraria por importe de 500 miles de euros.
- Con fecha 4 de diciembre de 2020, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad Premier Activos, S.L.U. (antes Selenari, S.L.U.), con domicilio social en Madrid, calle Martínez Villergas 45, y con objeto social la construcción y promoción inmobiliaria por importe de 4 miles de euros.
- Con fecha 4 de diciembre de 2020, la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la Sociedad Premier Norte, S.L.U. (antes Salterni, S.L.U.), con domicilio social en Madrid, calle Martínez Villergas 45, y con objeto social la construcción y promoción inmobiliaria por importe de 4 miles de euros.

Las sociedades Premier Activos, S.L.U. y Premier Norte, S.L.U. fueron constituidas durante el ejercicio 2020 sin tener actividad a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

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

	Actividad	Participación	Capital	Reservas y Otros Instrumentos de Patrimonio	Resultado	Fondos propios	VN Participación
Premier Partners, S.L.	(*)	100%	500	109	250	859	918
Premier Desarrollos, S.L.U.	(*)	100%	1.577	338	2.176	4.081	3.498
Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L.U.	(*)	50%	540	83	1.917	2.540	1.052
Premier Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U.	(*)	100%	4	5.175	783	5.962	5.478
Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U.	(*)	100%	4	403	(374)	33	519
Premier Activos, S.L.U.	(*)	100%	4	(3)	5	6	4
Premier Norte, S.L.U.	(*)	80%	4	65	(5)	64	59

(*) Todas las sociedades participadas tienen como actividad principal la construcción y promoción inmobiliaria.

El detalle de las participaciones y sus fondos propios a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	Actividad	Participación	Capital	Reservas y Otros Instrumentos de Patrimonio	Resultado	Fondos propios	VN Participación
Premier Partners, S.L.	(*)	100%	500	1.258	914	2.672	2.982
Premier Desarrollos, S.L.U.	(*)	100%	1.577	1.826	(215)	3.188	4.498
Premier Asociados y Promoción de Viviendas, S.L.	(*)	50%	947	4.304	(226)	5.025	3.220
Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L.U.	(*)	50%	504	160	(243)	421	1.052
Premier Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U.	(*)	100%	4	5.333	(156)	5.181	5.478
Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U.	(*)	100%	4	502	(82)	424	519
Premier Activos, S.L.U.	(*)	100%	4	-	(3)	1	4
Premier Norte, S.L.U.	(*)	80%	4	-	(3)	1	4

(*) Todas las sociedades participadas tienen como actividad principal la construcción y promoción inmobiliaria.

La Sociedad ha considerado no deteriorar las participaciones al cierre del ejercicio de 2021 dado que tiene evidencias objetivas de que recuperará dichos importes a medio plazo, al igual que al cierre del ejercicio 2020.

Otra información relevante sobre las sociedades participadas

Premier Partners, S.L.U. mantiene una promoción inmobiliaria situada en Barcelona, cuya construcción finalizó al cierre del ejercicio 2019. En 2021 se encontraban todas las viviendas entregadas a excepción de un parking.

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 la fase de construcción. En 2021 esta promoción ha finalizado su construcción. Asimismo, Premier Desarrollos, S.L.U. adquirió con fecha 18 de diciembre de 2020 el terreno de Cañaveral 8, está pendiente de comercializar al cierre del ejercicio 2021.

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 continua en comercialización de forma satisfactoria al cierre de 2021.

Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L. mantiene un terreno en Villaverde cuya construcción ha finalizado durante el ejercicio 2021 y se encuentra en proceso de entrega de las viviendas, la idea de la Sociedad es liquidar la sociedad en 2022.

Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U. adquirió un terreno en Julián Camarillo (Madrid) con fecha 2 de diciembre de 2020, cuya comercialización comenzará en 2022.

Premier Norte, S.L.U. ha firmado un acuerdo de colaboración con la empresa CIMBRA a finales del ejercicio 2021, y se ha reservado un suelo, que se comprará en abril de 2022, 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%.

Premier Activos, S.L.U. creada a mediados del ejercicio 2020 se mantienen inactivas durante el ejercicio 2021.

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 será reembolsado con la venta de la promoción en curso sobre este terreno por parte de la sociedad participada. Dicho préstamo ha sido reclasificado al corto plazo en el ejercicio 2021 dado que los Administradores Solidarios de la Sociedad estiman que la totalidad del crédito será reembolsado en 2022 tras la venta de la promoción.

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) corresponden a fianzas y pertenecen a la categoría de activos financieros a coste amortizado, tanto a 1 de enero de 2021 como a 31 de diciembre de 2021.

El valor en libros a 31 de diciembre de 2021 para cada una de las categorías de activos financieros a corto plazo, salvo los créditos a empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8) es el siguiente:

	Valor en libros				
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos	Derivados y Otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	17.396	17.396
Total	-	-	-	17.396	17.396

El valor en libros 1 de enero 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) es el siguiente:

	Valor en libros				
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos	Derivados y Otros	Total
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	12.737	12.737
Total	-	-	-	12.737	12.737

La Sociedad no tiene prevista la enajenación de activos financieros valorados a coste a 31 de diciembre de 2021.

Durante el ejercicio 2021 no se han enajenado activos financieros valorados a coste.

Reclasificaciones

Durante el ejercicio 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	
	2021	2020
Inversiones financieras (fianzas)	957	761
Depósito ante las autoridades fiscales (ver Nota 13)	4.045	4.045
Clientes por ventas y prestación de servicios	10.200	7.451
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	2.194	480
Total	17.396	12.737

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 2021 para cada una de las categorías de pasivos financieros a largo plazo es el siguiente:

	Valor en libros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	3.163	-	-	3.163
Total	3.163	-	-	3.163

El valor en libros a 1 de enero 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	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	5.723	-	-	5.723
Total	5.723	-	-	5.723

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



	Valor en libros			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	68.336	-	56.679	125.015
Total	68.336	-	56.679	125.015

El valor en libros a 1 de enero 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	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y Otros	Total
Pasivos financieros a coste amortizado	77.099	-	58.894	135.993
Total	77.099	-	58.894	135.993

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 2021 y 2020 han sido de mercado.

La Sociedad mantiene todos los préstamos en garantía hipotecaria (Nota 9), igual que al cierre del ejercicio 2020. Por ello, del total del valor de las existencias a 31 de diciembre de 2021, 59.737 miles de euros se encuentran asociadas a préstamos en garantía hipotecaria (72.795 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

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 del 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 2021 ni a la fecha de las presentes cuentas anuales.

Con fecha 2 de febrero de 2021, la Sociedad ha incorporado 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 2021, el importe de pagarés incorporado al MARF por la Sociedad asciende 16.800 miles de euros.

En el ejercicio 2021 la Sociedad ha suscrito 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.

En el ejercicio 2020 la Sociedad suscribió dos pólizas ICO con entidades financieras por:

- (1) 2.000 miles de euros a un tipo de interés fijo del 1,50%, con amortizaciones mediante el sistema francés y un período de carencia de amortización de cuotas de 12 meses, y con vencimiento en abril de 2022. La garantía del Estado a través de la línea de avales ICO es del 70%.
- (2) 3.000 miles de euros a un tipo de interés fijo del 2,75%, con amortizaciones del principal al vencimiento y un período de carencia de amortización del principal de 24 meses y con vencimiento en noviembre de 2022. La garantía del Estado a través de la línea de avales ICO es del 70%.

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

	Promoción	Naturaleza	Límite disponible	Dispuesto	Vencimiento*	Corto plazo	Largo plazo
Préstamo Hipotecario	Sabadell 2	Promotor	17.250	-	15/11/2022	-	-
Préstamo Hipotecario	Hospitalet 9	Promotor	6.500	2.409	27/04/2024	2.409	-
Préstamo Hipotecario	Terrassa	Promotor	15.380	14.575	30/12/2021	14.575	-
Préstamo Hipotecario	Mollet 2	Promotor	8.300	216	30/06/2023	216	-
Préstamo Hipotecario	Viladecans 2	Suelo	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 ICO	2.000	2.000	17/04/2022	1.333	667
Póliza de Crédito	Sede	Póliza ICO	3.000	2.987	04/11/2022	2.987	-
Póliza de Crédito	Sede	Póliza	1.500	1.489	13/04/2024	-	1.489
Préstamo Hipotecario	Torrejon 3	Promotor	20.288	561	29/11/2022	561	-
Préstamo Hipotecario	San Sebastian de los Reyes	Promotor	19.200	7.613	31/10/2023	7.613	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 6	Promotor	9.310	3.941	30/11/2023	3.941	-
Préstamo Hipotecario	Vallecas	Promotor	19.860	5.870	14/12/2023	5.870	-
Préstamo Hipotecario	Avda de Andalucía	Promotor	8.592	2.667	26/03/2023	2.667	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 7	Suelo	10.221	2.085	31/10/2024	2.085	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 10	Suelo	1.500	1.500	30/12/2023	1.500	-
Póliza de Crédito	Vallecas Subasta	Póliza	3.150	3.150	23/05/2022	3.150	-
Pagarés emitidos	Sede	-	50.000	16.800	-	16.800	-
Intereses a pagar	-	-	-	124	-	124	-
Total			205.051	71.499		68.336	3.163

* El vencimiento de las pólizas ICO no incluye el periodo de carencia.

El detalle de los pasivos financieros a coste amortizado correspondiente a deuda por operaciones no comerciales al cierre del ejercicio 2020 es el siguiente:

Tipo de préstamo	Promoción	Naturaleza	Límite disponible	Dispuesto	Vencimiento*	Corto plazo	Largo plazo
Préstamo Hipotecario	Sabadell 1	Promotor	4.550	72	24-ene.-22	72	-
Préstamo Hipotecario	Sabadell 2	Promotor	17.250	6.844	15-nov.-22	6.844	-
Préstamo Hipotecario	Mataro	Promotor	10.152	457	24-jul.-22	457	-
Préstamo Hipotecario	Mollet 1	Promotor	14.225	7.086	30-nov.-22	7.086	-
Préstamo Hipotecario	Terrassa	Promotor	15.380	7.326	13-dic.-21	7.326	-
Préstamo Hipotecario	Mollet 2	Promotor	8.300	1.117	30-jun.-23	1.117	-
Póliza de Crédito	Póliza Sede	Póliza	4.000	3.003	3-jul.-21	1.000	2.003
Póliza de Crédito	Póliza Sede	Póliza ICO	2.000	2.000	17-abr.-21	1.280	720
Póliza de Crédito	Póliza Sede	Póliza ICO	3.000	3.012	4-nov.-22	12	3.000
Préstamo Hipotecario	Rivas 3	Promotor	7.500	3.849	3-jul.-21	3.849	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 4	Promotor	10.500	240	17-abr.-21	240	-
Préstamo Hipotecario	Rivas 4	Promotor	13.730	13.598	4-nov.-22	13.598	-
Préstamo Hipotecario	cañaveral 5	Promotor	13.500	9.267	19-jun.-21	9.267	-
Préstamo Hipotecario	Torrejon 3	Promotor	20.288	7.560	11-dic.-21	7.560	-
Préstamo Hipotecario	Carabanchel	Suelo	3.500	3.500	25-sep.-21	3.500	-
Préstamo Hipotecario	San Sebastian de los Reyes	Promotor	19.200	4.123	5-abr.-22	4.123	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 6	Promotor	9.310	1.013	29-nov.-22	1.013	-
Préstamo Hipotecario	Vallecas	Promotor	19.860	3.380	18-jun.-21	3.380	-
Póliza de Crédito	Vallecas	Póliza IVA	1.877	1.877	31-oct.-23	1.877	-
Préstamo Hipotecario	Avda de Andalucía	Promotor	8.592	1.863	30-nov.-23	1.863	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 7	Suelo	1.500	1.500	14-dic.-23	1.500	-
Intereses a pagar	-	-	-	135	-	135	-
Total			208.214	82.822		77.099	5.723

* El vencimiento de las pólizas ICO no incluye el periodo 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:

	2021	2020
Año 2021	-	37.549
Año 2022	40.197	36.193
Año 2023	23.820	9.080
Año 2024 y posteriores	7.482	-
Total	71.499	82.822

El vencimiento se refiere a cuándo la Sociedad espera entregar la 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 2021 y 2020 es la siguiente:

	2021	2020
Proveedores	20.406	16.598
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	585	494
Pasivos por impuesto corriente (Nota 14)	383	958
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 14)	1.054	1.745
Anticipos de clientes	35.173	39.536
Total	57.601	59.331

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:

	Créditos, derivados y Otros (1)
	Corto Plazo
Pérdida por deterioro a 1 de enero de 2021	-
(+) Corrección por deterioro	(15)
(-) Reversión del deterioro	-
(-) Bajas	-
(+) Altas por combinaciones de negocios	-
Pérdida por deterioro a 31 de diciembre de 2021	(15)

(1) Incluidas correcciones por deterioro originadas por el riesgo de crédito en los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar"

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 2021 y 2020 la deuda se distribuía de la siguiente manera:

	2021	%	2020	%
A tipo de interés fijo o protegido	31.130	44%	40.998	50%
A tipo de interés variable	40.369	56%	41.824	50%
	71.499	100%	82.822	100%

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 2021 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 118 miles de euros y una disminución de 109 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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020 en este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2021:

	Saldo inicial	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)/ Aplicaciones	Traspasos	Saldo final
Terrenos	37.597	30.291	-	(18.264)	49.624
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)
Total	161.287	87.271	(104.172)	-	144.386
Anticipo a proveedores	1.878	3.815	(1.706)	-	3.987
Total	163.165	3.815	(1.706)	-	148.372

Ejercicio 2020:

	Saldo inicial	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)/ Aplicaciones	Traspasos	Saldo final
Terrenos	38.451	23.765	-	(24.619)	37.597
Promociones en curso	90.520	66.014	-	(87.050)	69.484
Promociones terminadas	33.597	-	(90.742)	111.669	54.524
Anticipos a proveedores	2.384	5.401	(5.907)	-	1.878
Correcciones valorativas por deterioro	(318)	-	-	-	(318)
Total	164.634	95.180	(96.649)	-	163.165

Durante el ejercicio 2021 se han activado costes financieros como existencias por un total de 1.203 miles de euros (3.069 miles de euros en el ejercicio 2020), 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 2021 y 2020 son los siguientes:

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, Mataro 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 Cantos, Cañaveral 10 y Vallecas.

2020

Los retiros en las promociones terminadas en 2020 se correspondían principalmente con las entregas de las promociones de Cañaveral 2, Rivas 3, Cañaveral 4, Rivas 4, Cañaveral 5, Badalona 2, Sabadell 1, Mataró y Mollet 1. Asimismo, durante el ejercicio 2020 se entregaron viviendas de las promociones de Rivas 2, Getafe, Alcalá, Gavá, San Boi, finalizadas en 2019.

Las altas en las promociones en curso se correspondían principalmente al avance en construcción de Sabadell 2, Terrassa, Torrejón 3, Mollet 2, San Sebastián de los Reyes, Cañaveral 6 y Avenida de Andalucía, así como de las obras finalizadas y entregadas durante el ejercicio.

Las altas en terrenos correspondieron con las corresponde con las compras de los terrenos de Sagrera 3, Avenida de Andalucía, Cañaveral 7 y Vallecas Oncisa.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 existen compromisos de compra de terrenos por importe de 3.375 y 5.850 miles de euros, respectivamente.

Correcciones valorativas por deterioro

No se han producido correcciones valorativas durante los ejercicios 2021 y 2020.

b) Otra información

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. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantuvo todos sus terrenos libres de cargas a excepción de los terrenos de Carabanchel, Vallecas y Cañaveral 7.

Al 31 de diciembre de 2021 y de 2020, la Sociedad tiene todas las promociones en curso y terminadas bajo garantía de préstamos hipotecarios (Nota 9).

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, Palleja, Cañaveral 10, Vallecas subasta y Carabanchel 2, que a 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. Han comenzado con la comercialización, pero no han firmado contratos privados (8 reservas realizadas a 31 de diciembre de 2021).

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tenía compromisos de entrega de las viviendas con los clientes en todas sus promociones a excepción de las promociones de Albalat, Sagrera 3, Cañaveral 7, Getafe los Molinos y Viladecans 2.

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.

11. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

	2021	2020
Cuentas corrientes a la vista	26.640	16.241

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 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 5.903.326 acciones de 0,85 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Con fecha 2 de junio de 2020, el Accionista Único aprobó la ampliación del capital social de la Sociedad mediante la elevación de valor nominal de las acciones desde la cuantía de 0,08 euros de valor nominar cada una a 0,85 euros de valor nominal. Esta ampliación fue realizada mediante la compensación de reservas de libre disposición por importe de 4.546 miles de euros. Esta ampliación de capital se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 24 de septiembre de 2020.

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 distribuible 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

Con fecha 30 de junio de 2020, el Accionista Único aprobó una aportación de socios mediante la compensación de créditos líquidos, vencidos y exigibles por importe de 10.649 miles de euros.

La reserva de fusión asciende a 5.260 miles de euros.

Estas reservas son de libre disposición.

c) Dividendos

Con fecha 31 de marzo de 2021 el Accionista Único ha aprobado 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 2021 y 2020 es el siguiente:

	Saldo a 01.01.2021	Dotaciones	(Reversiones/ Aplicaciones)	Traspasos	Saldo a 31.12.2021
2021					
Provisiones a largo plazo					
Provisión por responsabilidades	1.050	205	-	-	1.255
Provisiones a corto plazo					
Provisión por evicción	1.129	761	(577)	-	1.313
Otras provisiones (Nota 13)	1.956	-	(693)	-	1.263
Total	4.135	966	(1.270)	-	3.831
	Saldo a 01.01.2020	Dotaciones	(Reversiones/ Aplicaciones)	Traspasos	Saldo a 31.12.2020
2020					
Provisiones a largo plazo					
Provisión por responsabilidades	925	450	(325)	-	1.050
Otras provisiones (Nota 13)	-	-	-	-	-
Provisiones a corto plazo					
Provisión por evicción	941	188	-	-	1.129
Otras provisiones (Nota 13)	1.956	-	-	-	1.956
Total	3.822	638	(325)	-	4.135

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 costes que la Sociedad deberá asumir en garantía de sus ventas.

b) Compromisos fuera de balance

	2021	2020
Avales recibidos de proveedores	2.111	1.320
Avales entregados a Ayuntamientos	2.759	3.369
Total	4.870	4.689

Tanto al 31 de diciembre de 2021 como de 2020, 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 2021 y 2020 es la siguiente:

	2021		2020	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
No corriente	600	-	419	-
Activos por impuesto diferido	600	-	419	-
Corriente	2.568	553	-	2.703
Hacienda Pública deudora por IVA	2.568	-	-	-
Hacienda Pública deudora por retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	-
Pasivos por impuesto corriente	-	383	-	958
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	-	-	1.532
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	104	-	97
Organismos de la Seguridad Social	-	66	-	116
Total	3.168	553	419	2.703

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 abiertos 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	1.408	1.716	3.124
Intereses	390	549	939
Sancion	1.056	833	1.889
Total	2.854	3.098	5.952

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, ha desestimado el recurso que presentó la Sociedad sobre el Impuesto sobre el Valor Añadido. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad ha procedido 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 2021 y 2020 es la siguiente:

	2021		2020	
	Aumento/ (Disminución)	Total	Aumento/ (Disminución)	Total
Resultado contable antes de impuestos	21.281	21.281	18.022	18.022
Diferencias permanentes	100	100	100	100
Diferencias temporarias	388	388	313	313
(Compensación de bases impositivas negativas)		-		(1.368)
Base imponible (Resultado fiscal)		21.769		17.067
Cuota al 25%		5.442		4.266
Retenciones y pagos a cuenta del ejercicio		(5.156)		(3.308)
Impuesto sobre beneficios		286		958

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

	2021	2020
Cuota líquida	(5.345)	(4.266)
Compensación de bases impositivas negativas	-	(342)
Variación de impuestos diferidos	(181)	78
Ajuste IS 2020	73	-
Ajuste IS 2019	-	(34)
Total	(5.454)	(4.564)

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 31.12.2019	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2020	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2021
Bases impositivas negativas	342	-	(342)	-	-	-	-
Diferencias temporarias	341	78	-	419	181	-	600
Total	683	-	(342)	419	181	-	600

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Sociedad ya no dispone de bases impositivas 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 2021 y 2020 en función del tipo de bien o servicio, es el siguiente:

	2021	2020
Entrega de viviendas, parkings y locales comerciales	130.813	115.723
Total Productos	130.813	115.723
Prestación de servicios a empresas del grupo	4.293	1.839
Total Servicios	4.293	1.839
Total ingresos ordinarios	135.106	117.562

- b) La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 y 2020 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 2021 y anterior son los siguientes:

	Cuentas a cobrar (Nota 9.d)	Pasivos de los contratos
Saldo a 1 de enero de 2021	7.451	39.536
Saldo a 31 de diciembre de 2021	10.200	35.173

Los pasivos de los contratos se encuentran registrados en el epígrafe "Anticipos 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:

	2021	2020
Compra de terrenos	30.291	23.765
Variación de existencias de terrenos	(18.264)	(24.619)
Total	12.027	(854)

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 2021 y 2020

	2021	2020
Sueldos y salarios	3.307	2.842
Indemnizaciones	16	165
Seguridad social a cargo de la empresa	675	668
Otros gastos sociales	105	91
Total	4.103	3.766

d) Servicios exteriores

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

	2021	2020
Arrendamientos y cánones (Nota 7)	197	223
Reparaciones y conservación	13	20
Servicios de profesionales independientes	863	859
Primas de seguros	197	258
Servicios bancarios y similares	9	9
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.115	1.008
Suministros	61	64
Otros servicios	586	503
Total	3.041	2.944

e) Otros resultados

Al cierre del ejercicio 2021 y 2020 este epígrafe recoge, 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 2021 es como sigue:

	Activos a coste amortizado	Activos a Coste
Ingresos procedentes de préstamos participativos y cuentas en participación	827	1.208
Otros	8	-
Ganancias (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	835	1.208

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

	Pasivos a coste amortizado	Pasivos a Coste
Gastos financieros aplicando el método del coste amortizado	2.825	-
Ganancias (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	2.825	-

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

16.1 Administradores solidarios y alta dirección

En los ejercicios 2021 y 2020, los Administradores Solidarios de la Sociedad no han devengado ni recibido remuneración alguna de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 por importe de 47 miles de euros (48 miles de euros en 2020).

El Grupo al cual pertenece la Sociedad tiene establecido una verticalización de las principales funciones exigiendo a las entidades locales que forman parte del 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 2021 y 2020 asciende a 810 y 816 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	Clientes por prestaciones de servicios	Deudas con empresas del grupo	Créditos a empresas	Clientes por prestaciones de servicios	Deudas con empresas del grupo
	Ejercicio 2021			Ejercicio 2020		
Sociedad dominante	12.734	-	-	11.824	-	-
Premier Desarrollos, S.L.U.	-	365	3	2.681	-	-
Premier Partners, S.L.	-	-	1.097	-	-	2.760
P. Asociados y Promoción de Viviendas, S.L.U.	-	-	-	100	319	-
P. Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L.U.	-	-	-	2.531	161	-
P. Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U.	1.502	1.704	-	477	-	-
P. Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U.	9.351	124	-	8.751	-	-
Premier Norte, S.L.U.	-	-	-	3	-	-
Premier Activos, S.L.U.	5	-	-	3	-	-
Totales	23.591	2.194	1.100	26.370	480	2.760

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 8.751 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	Gastos financieros - Intereses	Servicios prestados	Servicios recibidos	Ingresos por dividendos	Ingresos financieros - Intereses	Gastos financieros - Intereses
	Ejercicio 2021					Ejercicio 2020				
Sociedad dominante	-	100	-	210	-	-	100	-	24	101
Premier Desarrollos, S.L.U.	1.316	-	-	350	-	355	-	-	-	-
Premier Partners, S.L.	-	-	-	-	-	305	-	-	20	-
P. Asociados y Promoción de Viviendas, S.L.U	854	-	1.075	158	-	766	-	-	-	-
P. Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L.U	420	-	-	74	-	413	-	-	68	-
P. Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U	1.601	-	-	16	-	-	-	-	-	-
P. Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U	-	-	-	154	-	-	-	-	-	-
Premier Norte, S.L.U	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Premier Activos, S.L.U	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	4.233	100	1.075	940	-	1.839	100	-	130	101

El importe de los servicios prestados durante los ejercicios 2021 y 2020 a las sociedades del grupo, se corresponde principalmente con los honorarios de gestión y comercialización que las Sociedad ha efectuado en las promociones que realizan las entidades vinculadas.

El importe de los servicios recibidos durante los ejercicios 2021 y 2020, obedece al devengo anual establecido contractualmente con Premier Investissement y Les Nouveaux Contructeurs, 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 2021 y 2020 han sido de 56 y 43 miles de euros respectivamente.

17.2 Estructura de personal

El número medio de empleados de los ejercicios 2021 y 2020 distribuidas por categorías y sexos es el siguiente:

	2021			2020		
Categoría profesional	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administración	9	8	17	8	3	11
Comercial	13	5	18	13	10	23
Técnico	6	2	8	5	3	8
Desarrollo	2	2	4	2	2	4
	30	17	47	28	18	46

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

Categoría profesional	2021			2020		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administración	8	4	12	8	4	12
Comercial	13	10	23	13	10	23
Técnico	6	2	8	6	3	9
Desarrollo	2	2	4	2	2	4
	29	18	47	29	19	48

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no ha tenido empleados con discapacidad superior o igual al 33%.

18. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Durante los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 y 2020 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 2021 y 2020:



	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	55	68
Ratio de operaciones pagadas	45	36
Ratio de operaciones pendientes de pago	102	349
	Importes	Importes
Total pagos realizados	107.080	108.034
Total pagos pendientes	22.668	12.259

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2021 fue de 55 días (68 días en 2020).

19. 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 2021

A continuación, exponemos un breve resumen de los hechos más destacables ocurridos durante el ejercicio 2021, y de las expectativas para los ejercicios posteriores.

Durante el ejercicio 2021, Premier España ha entregado un total de 544 viviendas y 11 locales, lo que ha supuesto 130,8 millones de euros de cifra de negocio, un incremento del 13% con respecto al ejercicio 2020. El resultado de explotación se sitúa en 21 millones de euros, lo que supone un aumento, con respecto al obtenido en 2020 del 9%. Este incremento de resultado de explotación se debe, principalmente, a una menor entrega de vivienda protegida con respecto al ejercicio 2020, lo que nos permite optimizar los precios de venta y, con ello, mejorar la rentabilidad de nuestras promociones.

La actividad comercial, para los próximos ejercicios, vuelve a estar garantizada ya que, a la fecha de elaboración de este informe de gestión, Premier tiene vendidas el 95% de las viviendas que se han de entregar en 2022 según nuestro Plan de negocio, el 89% de las que se han de entregar en 2023 y más del 33% de las que tenemos previsto terminar y escriturar en 2024.

Durante el pasado ejercicio 2021 y principios de 2022 se ha terminado de entregar las dos promociones que desarrollábamos junto con GADECO, concretamente en los vehículos que teníamos al 50%: Premier Asociados y Premier Inversiones. En la actualidad no tenemos nuevos proyectos a desarrollar con ellos, lo que no significa que puedan aparecer y lleguemos nuevamente a asociarnos, ya que la experiencia ha sido muy satisfactoria para las dos partes. La confianza es plena en ambos sentidos. Esta es la razón por la que ambas sociedades han sido o van a ser disueltas.

Durante este ejercicio, la compañía ha abierto una nueva línea de negocio, en este caso, en la costa de Alicante. A través de una asociación con un promotor local, hemos adquirido un primer suelo en el municipio de Pilar de la Horadada (Alicante) con el objetivo de desarrollar viviendas tipo bungalow con el mercado extranjero como principal destinatario. Después de haber testado dicho mercado y tras un riguroso proceso de due diligence, a finales de 2021 cerramos el acuerdo con el mencionado promotor local y constituido en el primer trimestre de 2022 un vehículo (80% de Premier) para la promoción de este nuevo tipo de producto. El objetivo es que este proyecto sea el primero de varios, sin olvidar nunca que nuestros mercados principales seguirán siendo Barcelona y Madrid.

Tras concluir este primer año de vida de nuestro programa de pagarés cotizado en el MARF, podemos asegurar que ha sido un éxito rotundo, siempre con sobredemanda y renovando la primera emisión de febrero de 2021. Esto nos ha permitido diversificar nuestras fuentes de financiación y a un coste medio (del cupón) del 1 %. El arranque (primera emisión) del ejercicio 2022 nos ha vuelto a dejar cifras de sobredemanda y hemos incrementado el saldo vivo, dejándolo en el 20% de nuestra deuda financiera, aproximadamente. El objetivo que nos hemos marcado es seguir incrementando durante el ejercicio 2022 este porcentaje, hasta llegar al 25% del total deuda lo que redundará muy positivamente en nuestro coste financiero.

La Sociedad, debido a la naturaleza de su actividad, no ha realizado ninguna inversión en I+D+I durante el ejercicio 2021. Asimismo, la Sociedad no ha realizado compra alguna de acciones propias.

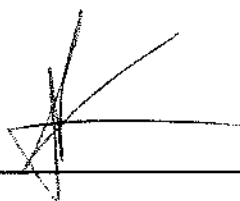
La Sociedad no tiene contratado ningún instrumento financiero derivado.

El periodo medio de pago a proveedores ha sido de 55 días durante el ejercicio 2021.

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) ha formulado con fecha 31 de marzo de 2022 las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2021. Dichos documentos figuran transcritos en los folios que preceden al presente, que están todos ellos numerados del 1 al 50.



Bassac, S.A.
(Representada por D. Vicenç Topas Martínez)
Administrador solidario



D. Charles Moise Victor Robert Mitterrand
Administrador solidario