



C/ Alcalá, 63
28014 Madrid

+ 34 915 624 030
www.mazars.es

PREMIER ESPAÑA, S.A.U. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Cuentas Anuales Consolidadas
e Informe de Gestión Consolidado
del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2021

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de **PREMIER ESPAÑA, S.A.U.** (la Sociedad dominante) y **sus sociedades dependientes**, (el Grupo), 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, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, 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 consolidada) 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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidada adjunta, las existencias, por importe neto de 178.279 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. El Grupo 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 4.8 de la memoria consolidada 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 su construcción, 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, el Grupo 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, el Grupo 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 del Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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 consolidada adjunta incluye los desgloses de información que requiere el marco de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo 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 consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.



MAZARS AUDITORES, S.L.P

2022 Núm. 01/22/07003
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Madrid, 27 de mayo de 2022

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

Anne-Laure Viard
N° ROAC19.994

**PREMIER ESPAÑA, S.A.U.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS
E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2021	31.12.2020	PASIVO	Notas	31.12.2021	31.12.2020
A) ACTIVO NO CORRIENTE		1.509	3.161	A) PATRIMONIO NETO		92.110	82.386
I. Inmovilizado intangible				A-1) Fondos propios		92.110	82.386
2. Otro inmovilizado intangible	5	12	14	I. Capital	11.1	5.018	5.018
II. Inmovilizado material	6	89	132	1. Capital escriturado		5.018	5.018
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		89	132	III. Reservas	11.2	69.874	64.783
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	187	2.002	VI. Resultado del ejercicio	3	17.218	12.585
1. Participaciones puestas en equivalencia		187	2.002	B) PASIVO NO CORRIENTE		4.418	6.773
V. Inversiones financieras a largo plazo	9	32	32	I. Provisiones a largo plazo	12.1	1.255	1.050
VI. Activos por impuesto diferido	13	1.189	981	II. Deudas a largo plazo	9	3.163	5.723
B) ACTIVO CORRIENTE		244.590	246.549	2. Deudas con entidades de crédito		3.163	5.723
II. Existencias	10	178.279	198.586	C) PASIVO CORRIENTE		149.571	150.551
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		16.149	12.199	II. Provisiones a corto plazo	12.1	2.705	3.148
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	9	13.313	8.336	III. Deudas a corto plazo	9	78.500	93.550
2. Sociedades puestas en equivalencia		-	480	2. Deudas con entidades de crédito		78.500	93.550
4. Otros deudores		2.836	3.383	V. Inversiones financieras a corto plazo	9	67.902	63.863
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8, 16.2	12.734	13.925	1. Proveedores		21.353	17.658
V. Inversiones financieras a corto plazo	9	5.080	4.828	3. Pasivos por impuesto corriente	13	677	986
VI. Periodificaciones a corto plazo		1	191	4. Otros acreedores		45.872	45.199
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9, 11	32.347	16.820	VI. Periodificaciones a corto plazo		464	-
TOTAL ACTIVO A + B		246.099	249.710	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		246.099	249.710

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**
(Expresada en miles de euros)

	Notas	2021	2020
OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	15.1	147.781	127.853
a. Ventas		145.972	127.087
b. Prestación de servicios a empresas asociadas		1.809	766
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(16.035)	(3.995)
4. Aprovisionamientos		(98.971)	(96.131)
a. Consumo de terrenos y solares	15.2	(7.719)	7.901
b. Obras y servicios realizados por terceros		(91.252)	(104.032)
5. Otros ingresos de explotación		-	10
a. Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		-	10
6. Gastos de personal	15.3	(4.103)	(3.766)
a. Sueldos, salarios y asimilados		(3.323)	(3.007)
b. Cargas sociales		(779)	(759)
7. Otros gastos de explotación		(5.921)	(4.788)
a. Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	9 y 12	(470)	(371)
b. Otros gastos de gestión corriente	15.4	(5.451)	(4.417)
8. Amortización del ejercicio	5 y 6	(50)	(55)
14. Otros resultados	15.5	(139)	(12)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14)		22.562	19.116
14. Ingresos financieros	15.6	1.524	113
a. De participaciones en instrumentos de patrimonio		-	-
b. De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.524	113
15. Gastos financieros	15.6	(3.381)	(5.050)
16. Activación de coste financieros	10	1.549	3.320
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		(308)	(1.617)
19. Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia		746	(235)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2+19+20+21)		23.000	17.264
22. Impuesto sobre beneficios	13	(5.782)	(4.679)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+22)		17.218	12.585
A.5) RESULTADO CONSOLIDADO DE EJERCICIO (A.+23)		17.218	12.585
Resultado atribuido a la sociedad dominante		17.218	12.585

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en miles de euros)

A. Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	Notas	2021	2020
A) Resultado consolidado del ejercicio	3	17.218	12.585
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (I+II+III+IV+V+VI)		-	-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (VII+VIII+IX+X+XI)		-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		17.218	12.585
Total de ingresos y gastos atribuidos a la sociedad dominante		17.218	12.585
Total de ingresos y gastos atribuidos a socios externos		-	-

B. Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

	Capital (Nota 11)	Reserva legal (Nota 11)	Reservas voluntarias (Nota 11)	Reservas en sociedades consolidadas (Nota 11)	Reservas en sociedades puestas en equivalencia (Nota 11)	Total Reservas	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante (Nota 3)	Total
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2020	472	95	44.733	(1.333)	(407)	43.088	15.591	59.151
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	12.585	12.585
II. Operaciones con socios o propietarios	4.546	-	6.103	-	-	6.103	-	10.649
Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios (Nota 1.2)	4.546	-	(4.546)	-	-	(4.546)	-	-
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (Nota 11.2)	-	-	10.649	-	-	10.649	-	10.649
III. Distribución de resultados	-	-	18.601	(1.454)	(1.555)	15.592	(15.591)	1
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	5.018	95	69.437	(2.787)	(1.962)	64.783	12.585	82.386
SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2021	5.018	95	69.437	(2.787)	(1.962)	64.783	12.585	82.386
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	17.218	17.218
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	(7.501)	(7.501)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	(7.501)	(7.501)
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (Nota 11.2)	-	909	3.821	(25)	379	5.084	(5.084)	-
III. Distribución de resultados	-	-	73.258	(2.812)	(1.583)	69.874	17.218	92.110
SALDO, FINAL DEL AÑO 2021	5.018	1.004	73.258	(2.812)	(1.583)	69.874	17.218	92.110

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**
(Expresado en miles de euros)

	Notas	2021	2020
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	23.000	17.264
2. Ajustes del resultado		742	1.936
Amortización del ejercicio	5 y 6	50	55
Correcciones valorativas por deterioro	9	15	-
Variación de provisiones	12	(238)	130
Ingresos financieros		(1.524)	(113)
Gastos financieros	15.6	3.381	4.949
Activación de gastos financieros		(1.549)	(3.320)
Otros ingresos y gastos		(139)	-
Participación en beneficios (pérdidas) de sociedades puestas en equivalencia neto de dividendos		746	235
3. Cambios en el capital corriente		21.354	(14.565)
Existencias	10	20.307	(3.419)
Deudores y otras cuentas a cobrar	9	(3.965)	(567)
Otros activos corrientes		190	(115)
Acreedores y otras cuentas a pagar	9	4.358	(10.464)
Otros pasivos corrientes		464	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(8.156)	(8.738)
Pagos por intereses		(3.381)	(4.230)
Cobros por intereses		1.524	-
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(6.299)	(4.508)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		36.940	(4.103)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		(257)	(11.363)
Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas	8	-	(11.140)
Inmovilizado intangible	5	(5)	-
Inmovilizado material	6	-	(29)
Otros activos financieros		(252)	(194)
7. Cobros por desinversiones	8	3.006	500
Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		3.006	500
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		2.749	(10.863)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(17.610)	13.331
Emisión			
Deudas con entidades de crédito	9	45.557	60.426
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito	9	(63.166)	(45.463)
Otras deudas	9	-	(1.632)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(7.501)	-
Dividendos	11	(7.501)	-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		(25.111)	13.331
D) EFECTO DE LAS VARIACIÓN DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo y equivalentes al comienzo del ejercicio		16.820	18.455
Efectivo y equivalentes al final del ejercicio		32.347	16.820

MEMORIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

1. SOCIEDADES DEL GRUPO

1.1. Sociedad Dominante

PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad Dominante), 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. La actividad principal del resto de sociedades del Grupo es similar.

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

La Sociedad Dominante 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.

Al cierre del presente ejercicio, el Grupo estaba formado por ocho entidades (nueve a 31 de diciembre de 2020), incluida la Sociedad Dominante, consolidadas seis (seis en 2020) de ellas por integración global y una (dos en 2020) por puesta en equivalencia (ver Notas 1.2 y 1.3).

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo, las de la Sociedad Dominante y las de la totalidad de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionista Único y Socios.

Los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante considera que dichas cuentas anuales consolidadas serán aprobadas sin modificaciones significativas.

Operaciones societarias en ejercicios anteriores:

- Durante el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante 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 de la Sociedad Dominante del ejercicio 2008, al ser aquellas las primeras formuladas tras dicha operación.
- Durante el ejercicio 2014, la Sociedad Dominante 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.

1.2. Sociedades Dependientes

Se consideran "entidades dependientes" aquellas sobre las que la Sociedad Dominante tiene capacidad para ejercer control efectivo; capacidad que se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, de más del 50% de los derechos políticos de las entidades participadas.

PREMIER ESPAÑA, S.A.U y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Las entidades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación, así como la información relacionada con las mismas se presentan a continuación:

	Actividad	% Participación	VNC Participación	Patrimonio Neto
Premier Partners, S.L.U.	Construcción y promoción inmobiliaria	100%	918	858
Premier Desarrollos, S.L.U.	Construcción y promoción inmobiliaria	100%	3.498	4.090
Premier Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U.	Construcción y promoción inmobiliaria	100%	5.478	4.396
Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U.	Construcción y promoción inmobiliaria	100%	519	33
Premier Activos, S.L.U. (*)	Construcción y promoción inmobiliaria	100%	4	5
Premier Norte, S.L.U.	Construcción y promoción inmobiliaria	80%	59	64

Las seis sociedades tienen domicilio social en la C/ Martínez Villergas 49, en Madrid.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad Dominante por aplicación del método de integración global, eliminando por tanto en el proceso de consolidación los saldos y transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas. Los resultados de las entidades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva en que deja de ser entidad dependiente, según corresponda.

Los estados financieros individuales de la Sociedad Dominante y de las entidades dependientes utilizados para la elaboración de los estados financieros consolidados están referidos a la misma fecha de presentación.

Premier Partners

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

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, se encuentra comercializado las últimas unidades y con la obra en curso desde septiembre de 2021.

Premier Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U.

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 continúa en comercialización de forma satisfactoria al cierre de 2021.

Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U.

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 Activos, S.L.U.

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

Premier Norte, S.L.U.

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%.

1.3. Sociedades Asociadas

Se consideran "sociedades asociadas" aquellas en las que alguna o varias sociedades del grupo ejerzan una influencia significativa en su gestión. Existe influencia significativa en la gestión de otra sociedad, cuando se cumplan los dos requisitos siguientes:

- a) Una o varias sociedades del Grupo participen en la sociedad.
- b) Se tenga el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, sin llegar a tener el control, ni el control conjunto de la misma.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que existe influencia significativa cuando una o varias sociedades del grupo posean, al menos, el 20 por 100 de los derechos de voto de una sociedad que no pertenezca al Grupo.

Las entidades asociadas se integran en las cuentas anuales consolidadas por el método de la participación (puesta en equivalencia), es decir, por la fracción que representa la participación del Grupo en su patrimonio neto, una vez considerados los dividendos percibidos de las mismas y otras eliminaciones patrimoniales.

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. La liquidación de la participación no ha tenido un impacto relevante en los estados financieros consolidados del ejercicio 2021.

Las entidades asociadas incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2021, así como la información relacionada con las mismas se presentan a continuación:

	Actividad	% Participación	VNC Participación	Patrimonio Neto
Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L.	Construcción y promoción inmobiliaria	50%	1.052	2.338

La sociedad tiene su domicilio social en la C/ Martínez Villergas 49, en Madrid.

Esta sociedad se adquirió con fecha 18 de abril de 2018 y la Sociedad Dominante vendió el 50% de sus participaciones a un tercero fuera del Grupo. 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.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS**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 Dominante y del resto de sociedades integradas en el Grupo 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 consolidadas, de los resultados de sus operaciones consolidado, de los cambios en el patrimonio

neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidado que se han producido en el Grupo durante el ejercicio.

Para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas 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 Dominante y del resto de sociedades integradas en el Grupo 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 consolidadas. Asimismo, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

Las cifras contenidas en todos los estados que forman las cuentas anuales consolidadas (balance consolidado, cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, estado de flujos de efectivo consolidado y la presente memoria consolidada), se presentan en miles de euros, excepto que se indique lo contrario, siendo el euro la moneda funcional del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2021, formuladas por los Administradores Solidarios, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria del Accionista Único de la Sociedad Dominante, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

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

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante han realizado estimaciones para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los 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".

Los supuestos clave acerca del futuro, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

Activos por impuesto diferido (Notas 4.12 y 14.2)

Los activos por impuesto diferido corresponden principalmente a bases imponibles negativas pendientes de compensar para las que es probable que las Sociedades Dependientes dispongan de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos. Los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante han realizado estimaciones de los beneficios fiscales futuros que espera obtener una vez finalizada la venta de las promociones de las sociedades dependientes.

En base a este análisis, el Grupo ha registrado los activos por impuesto diferido correspondientes a las bases imponibles negativas pendientes de compensar para las que considera probable la generación de suficientes beneficios fiscales futuros.

El Grupo mantiene registrados activos por impuesto diferido al 31 de diciembre de 2021 por importe de 1.092 miles de euros (981 miles de euros a 31 de diciembre de 2020).

Pasivos contingentes (Notas 4.11, 12 y 14)

El Grupo reconoce provisiones sobre riesgos, de acuerdo con la política contable indicada en la Nota 4 de esta memoria consolidada. El Grupo, 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.

El Grupo 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 4.8 y 9)



La Sociedad Dominante realiza al cierre del ejercicio una prueba de deterioro de las participaciones en empresas asociadas (puesta en equivalencia) 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. 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 Dominante 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 Dominante 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 el Grupo en el desarrollo de su actividad (Nota 13.1)

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 Solidarios de la Sociedad Dominante no existen contingencias que pudieran resultar en pasivos adicionales de consideración para el Grupo.

2.3. Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante 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 el Grupo 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 amortizado	2.002	2.002
Cientes por ventas	Préstamos y partidas a cobrar	Coste amortizado	8.816	8.816
Créditos a empresas asociadas	Préstamos y partidas a cobrar	Coste amortizado	13.925	13.925
Inversiones financieras	Derivados y otros	Coste amortizado	4.828	4.828
Total activos financieros			29.571	29.571

El juicio sobre la gestión que realiza el Grupo 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 el Grupo 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	99.273	99.273
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Derivados y otros	Coste amortizado	17.668	17.668
Total pasivos financieros			116.941	116.941

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 del Grupo 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 del Grupo, 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 retrasos 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.

El Grupo 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 del Grupo 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. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 formulada por los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante, Premier España, S.A.U. y que será sometida a aprobación de la Junta General del Accionista Único de la Sociedad Dominante es la siguiente:

	2021
Base de reparto	17.218
<i>Resultado del ejercicio</i>	<i>17.218</i>
Distribución	17.218
<i>A reserva Legal</i>	-
<i>A reserva Legal</i>	<i>9.218</i>
<i>Dividendos</i>	<i>8.000</i>

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las normas de registro y valoración aplicadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas han sido las siguientes:

4.1. Combinaciones de negocio

En las combinaciones de negocios, la fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido.

El coste de la combinación de negocios se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por el Grupo a cambio del control del negocio adquirido, incluyendo con carácter adicional cualquier coste directamente atribuible a la combinación. Asimismo, el importe de la contraprestación adicional cuyo desembolso depende de hechos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, forma parte del coste de la combinación, siempre que se considere probable y su valor razonable pueda ser estimado de forma fiable.

En la fecha de adquisición, los activos adquiridos, pasivos y pasivos contingentes asumidos (activos netos identificables) del negocio adquirido se registran por su valor razonable siempre y cuando dicho valor razonable pueda ser medido con suficiente fiabilidad.

Los ingresos, gastos y los flujos de efectivo del negocio adquirido se incluyen en las cuentas anuales consolidadas desde la fecha de adquisición.

4.2. Transacciones entre sociedades incluidas en el perímetro de la consolidación

Los resultados producidos por operaciones de compraventa de inmovilizado, servicios y activos financieros realizadas entre las sociedades que se consolidan globalmente se difieren, hasta el ejercicio en que se realicen o se incorporen como coste de inmovilizado, por la diferencia entre el precio de adquisición o coste de producción, neto de provisiones y amortizaciones, y el precio de venta.

Los créditos y débitos entre empresas del Grupo se eliminan en el proceso de consolidación.

4.3. Homogeneización de partidas de las cuentas individuales

Los estados financieros de las sociedades que conforman el perímetro de consolidación utilizados para la consolidación corresponden a ejercicios cerrados el 31 de diciembre, por lo que no ha sido necesario realizar ajustes por homogeneización temporal.

En lo que respecta a la homogeneización valorativa, los criterios de valoración aplicados en las cuentas consolidadas son los indicados en la presente memoria consolidada. Los activos, pasivos, gastos e ingresos de las sociedades dependientes y asociadas han sido valorados aplicando estos mismos criterios, sin necesidad de realizarse ningún ajuste.

4.4. 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.

4.5. 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 consolidada 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
Otros inmovilizado material	8



4.6. 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.

El Grupo 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 consolidada 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 consolidada cuando se devengan.

El Grupo como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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

4.7. 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. El Grupo 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 consolidado 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 el Grupo 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

Activos financieros a coste amortizado

Los activos financieros del Grupo, a efectos de su valoración, se incluyen en la categoría de 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 el Grupo 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 el Grupo.

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

Quando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, el Grupo 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.

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 el Grupo 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 el Grupo 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.

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 el Grupo ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad. El Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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 del Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo, si el activo se valora a valor razonable. El Grupo 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

Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en la categoría de pasivos financieros a coste amortizado.

El Grupo clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a coste, de acuerdo con los criterios incluidos en el apartado 4.7)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.

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.

Renegociaciones de pasivos financieros

El Grupo 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 el Grupo 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.

El Grupo 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.

El Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo 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.

4.8 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, el Grupo 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 es inferior a su valor neto contable. Para estimar el valor razonable, el Grupo 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.

El Grupo 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 consolidada y se descuentan del precio de venta en caso de que la misma sea ejercida por el arrendatario. Al cierre del ejercicio el Grupo no mantenía existencias en alquiler con opción de compra.

4.9 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 del Grupo.

4.10 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

En el balance consolidado adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho periodo, 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 del Grupo 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 el Grupo 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.

4.11 Provisiones y contingencias

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores Solidarios del Grupo diferencian entre:

Los pasivos que resultan indeterminados respecto a su importe o a la fecha en que se cancelarán se reconocen en el balance consolidado como provisiones cuando el Grupo 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 el Grupo no esté obligado 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 del Grupo 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.

4.12 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 consolidada, 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 consolidado 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 consolidado.

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

El Grupo reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en la medida en que resulte probable que el Grupo 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 el Grupo evalúa los activos por impuesto diferido reconocidos y aquéllos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, el Grupo 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 el Grupo 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.

4.13 Ingresos y Gastos

El Grupo 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 del Grupo provienen de la venta de bienes: viviendas y, en su caso, plazas de parking y locales comerciales en los bajos de los edificios.

4.14 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 el Grupo 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) el Grupo 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, el Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo lo vende de forma separada en circunstancias similares y a clientes parecidos. Si el precio de venta independiente no es directamente observable, el Grupo 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

El Grupo 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 consolidado adjunto.

4.13 Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones comerciales o financieras realizadas con partes vinculadas se registran en el momento inicial por su valor razonable, con independencia del grado de vinculación existente. En el caso de que el precio acordado en una transacción difiera de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación.

4.14 Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y obligaciones de orden social, obligatorias o voluntarias, del Grupo 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 consolidado adjunto 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, el Grupo 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 el Grupo frente a los terceros afectados. Los Administradores Solidarios del Grupo 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.

4.16 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 del Grupo 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 consolidado adjunto han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021:

	Aplicaciones informáticas	TOTAL
<u>COSTE</u>		
Saldo a 01.01.2021	61	61
Aumentos	5	5
Disminuciones	-	-
Traspasos	-	-
Saldo a 31.12.2021	66	66
<u>AMORTIZACIÓN</u>		
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
<u>COSTE</u>		
Saldo a 01.01.2020	61	61
Aumentos	-	-
Disminuciones	-	-
Saldo a 31.12.2020	61	61
<u>AMORTIZACIÓN</u>		
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, el Grupo 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 consolidado adjunto 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 el Grupo tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso por importe de 44 y 33 miles de euros, respectivamente.

El Grupo no tiene compromisos firmes de compra o de venta de elementos del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Adicionalmente, el Grupo no tiene elementos de inmovilizado material situados fuera del territorio español al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

7 ARRENDAMIENTOSEl Grupo como arrendatario

En su posición de arrendatario, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene el Grupo al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 se corresponden a las oficinas de Barcelona, ubicadas en la calle Balmes, 150 y a las oficinas de Madrid, ubicadas en la calle Martínez Villergas 49.

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 el Grupo tiene contratados 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 consolidada ha sido de 197 miles de euros (223 miles de euros en el ejercicio 2020).

El Grupo como arrendador

Durante los ejercicios 2021 y 2020, el Grupo 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 consolidado adjunto han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021:

	Saldo a 01.01.2021	Altas	Bajas	Traspasos	Deterioro	Saldo a 31.12.2021
Inversiones a largo plazo						
Participaciones puestas en equivalencia	2.002	607	(2.422)	-	-	187
Créditos a empresas (Nota 16.2)	-					-
Inversiones a corto plazo						
Créditos a empresas (Nota 16.2)	13.925	8.602	(10.323)	-	530	12.734
Total	15.927	9.209	(12.745)	-	530	12.921

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020:

	Saldo a 01.01.2020	Altas	Bajas	Traspasos	Deterioro	Saldo a 31.12.2020
Inversiones a largo plazo						
Participaciones puestas en equivalencia	2.494	500	-	-	(992)	2.002
Créditos a empresas (Nota 16.2)	2.180	114	-	(2.294)	-	-
Inversiones a corto plazo						
Créditos a empresas (Nota 16.2)	-	12.661	(500)	2.294	(530)	13.925
Total	4.674	13.275	(500)	-	(1.522)	15.927

Participaciones puestas en equivalencia

Esta partida del balance consolidado adjunto recoge al cierre del ejercicio 2021 el porcentaje que del patrimonio neto de la sociedad asociada Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L. le corresponden a la Sociedad Dominante.

Durante el ejercicio 2021 se han realizado las siguientes operaciones:

- 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. (ver Nota 1.3)

Durante el ejercicio 2020 se realizó la siguiente operación de alta en instrumentos de patrimonio:

- 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%.

Durante el ejercicio 2021, se ha procedido a revertir los deterioros registrados en 2020 como consecuencia de los ajustes de valor producidos por la consolidación por puesta en equivalencia de Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L. por un importe total de 1.522 miles de euros, que se correspondía con las pérdidas del ejercicio 2020 imputadas a la Sociedad Dominante. El exceso de deterioro en la participación de Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L. fue registrado como menor valor del crédito concedido.

La situación patrimonial de la sociedad consolidada por puesta en equivalencia para el ejercicio 2021 es la siguiente:

	Capital	Reservas	Prima de Emisión	Resultados	Total patrimonio
Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L.	504	1.000	600	(1.683)	421

La situación patrimonial de las sociedades consolidadas por puesta en equivalencia para el ejercicio 2020 es la siguiente:

	Capital	Reservas	Prima de Emisión	Resultados	Total patrimonio
Premier Asociados y Promoción de Viviendas, S.L.	947	(1.189)	5.493	(226)	5.025
Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L.	504	(440)	600	(243)	421

Créditos a empresas a largo plazo y corto plazo

A corto plazo la Sociedad tiene registrado 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 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.

PREMIER ESPAÑA, S.A.U y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 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 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	-	-	-	18.393	18.393
Total	-	-	-	18.393	18.393

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	-	-	-	13.644	13.644
Total	-	-	-	13.644	13.644

El Grupo 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 consolidado adjunto que conforman el epígrafe de "activos financieros a coste amortizado" es como sigue:

	Activos financieros a coste amortizado	
	2021	2020
Inversiones financieras (fianzas)	1.035	783
Depósito ante las autoridades fiscales (ver Nota 13)	4.045	4.045
Cientes por ventas y prestación de servicios	13.313	8.336
Cientes, empresas asociadas	-	480
Total	18.393	13.644

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:

PREMIER ESPAÑA, S.A.U y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

	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	78.500	-	64.631	143.131
Total	78.500	-	64.631	143.131

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	93.550	-	60.436	153.986
Total	93.550	-	60.436	153.986

Tal y como se describe en la Nota 4.10, las deudas con entidades de crédito que financian promociones inmobiliarias se registran en el pasivo corriente del balance consolidado 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.

El Grupo mantiene todos los préstamos en garantía hipotecaria, 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).

El Grupo 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. El Grupo no ha incumplido ninguna obligación durante el ejercicio 2021 ni a la fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas.

Con fecha 2 de febrero de 2021, la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 Dominante asciende 16.800 miles de euros.

En el ejercicio 2021, el Grupo 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, el Grupo 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:

Tipo de préstamo	Promoción	Naturaleza	Límite disponible	Dispuesto	Vencimiento	Corto plazo	Largo plazo
Préstamo Hipotecario	Sabadell 2	Promotor	17.250	-	15-nov.-22	-	-
Préstamo Hipotecario	Hospitalet 9	Promotor	6.500	2.409	27-abr.-24	2.409	-
Préstamo Hipotecario	Terrassa	Promotor	15.380	14.575	30-dic.-21	14.575	-
Préstamo Hipotecario	Mollet 2	Promotor	8.300	216	30-jun.-23	216	-
Préstamo Hipotecario	Badalona 3	Suelo	4.950	4.950	31-mar.-22	4.950	-
Préstamo Hipotecario	Viladecans 2	Suelo	5.000	1.500	9-may.-25	1.500	-
Póliza de Crédito	Sede	Póliza	4.000	2.013	3-jul.-23	1.007	1.007
Póliza de Crédito	Sede	Póliza ICO	2.000	2.000	17-abr.-22	1.333	667
Póliza de Crédito	Sede	Póliza ICO	3.000	2.987	4-nov.-22	2.987	-
Póliza de Crédito	Sede	Póliza	1.500	1.489	13-abr.-24	-	1.489
Préstamo Hipotecario	Torrejón 3	Promotor	20.288	561	29-nov.-22	561	-
Préstamo Hipotecario	San Sebastián de	Promotor	19.200	7.613	31-oct.-23	7.613	-
Préstamo Hipotecario	San Telésforo	Promotor	13.309	642	3-feb.-22	642	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 6	Promotor	9.310	3.941	30-nov.-23	3.941	-
Préstamo Hipotecario	Vallecas	Promotor	19.860	5.870	14-dic.-23	5.870	-
Préstamo Hipotecario	Avda de Andalucía	Promotor	8.592	2.667	26-mar.-23	2.667	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 7	Suelo	10.221	2.085	31-oct.-24	2.085	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 8	Suelo	1.537	1.537	18-jun.-22	1.537	-
Préstamo Hipotecario	Julian Camarillo	Suelo	3.000	3.000	1-ene.-23	3.000	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 10	Suelo	1.500	1.500	30-dic.-23	1.500	-
Póliza de Crédito	Vallecas Subasta	Póliza	3.150	3.150	23-may.-22	3.150	-
Pagarés emitidos	Sede		50.000	16.800		16.800	-
Intereses a pagar			-	159		159	-
Total			227.847	81.663		78.501	3.162

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

PREMIER ESPAÑA, S.A.U y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

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	Mataró	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	-
Préstamo Hipotecario	Badalona 3	Suelo	4.950	4.950	30-jun.-22	4.950	-
Póliza de Crédito	Póliza Sede	Póliza	4.000	3.003	3-jul.-23	1.000	2.003
Póliza de Crédito	Póliza Sede	Póliza ICO	2.000	2.000	3-jul.-23	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	Torrejón 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 Sebastián de	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	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 8	Suelo	1.537	1.537	30-jun.-22	1.537	-
Póliza de Crédito	Cañaveral 8	Póliza IVA	550	550	20-dic.-21	550	-
Préstamo Hipotecario	Julián Camarillo	Suelo	3.000	3.000	1-ene.-23	3.000	-
Préstamo Hipotecario	Julián Camarillo	Suelo	2.520	2.520	1-dic.-21	2.520	-
Préstamo Hipotecario	San Telesforo	Promotor	13.309	3.876	3-feb.-22	3.876	-
Intereses a pagar	-	-	-	153	-	153	-
Total			234.080	99.273		93.550	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	14.575	40.637
Año 2022	32.786	46.556
Año 2023 y posteriores	34.302	12.080
Total	81.663	99.273

El vencimiento se refiere a cuándo la Sociedad espera entregar la promoción, fecha en la que cancelará el préstamo, la fecha que aparece en el cuadro de deuda es la de carencia del préstamo, a partir de esa fecha los préstamos promotores entraría en amortización.

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	21.353	17.668
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	585	494
Pasivos por impuesto corriente (Nota 13)	677	986
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 13)	1.434	1.937
Anticipos de clientes	43.853	42.768
Total	67.902	63.853

Los anticipos de clientes corresponden a anticipos recibidos por el Grupo 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 de la Sociedad Dominante 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 del Grupo 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 Dominante 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 del Grupo 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	34.772	43%	46.518	47%
A tipo de interés variable	46.891	57%	52.754	53%
	81.663	100%	99.273	100%

El Grupo 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 no sería relevante.

Riesgo de crédito

Para mitigar el riesgo de crédito en la actividad promotora hay que analizar la distribución de la cifra de negocios del Grupo 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, el Grupo 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, el Grupo 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 principalmente a terrenos adquiridos para el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias y a los costes activados en la ejecución de las promociones en curso, así como a bienes no comercializados de promociones finalizadas.

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	63.250	32.553	-	(24.835)	70.968
Promociones en curso	78.882	59.575	-	(41.250)	97.207
Promociones terminadas	54.846	-	(114.661)	66.085	6.270
Anticipos a proveedores	1.926	4.095	(1.869)	-	4.152
Correcciones valorativas por deterioro	(318)	-	-	-	(318)
Total	198.586	96.223	(116.530)	-	178.279

Ejercicio 2020:

Miles de euros	Saldo inicial	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)/ Aplicaciones	Traspasos	Saldo final
Terrenos	65.349	39.194	-	(31.293)	63.250
Promociones en curso	90.520	68.738	-	(80.376)	78.882
Promociones terminadas	43.883	-	(100.706)	111.669	54.846
Anticipos a proveedores	2.413	5.420	(5.907)	-	1.926
Correcciones valorativas por deterioro	(318)	-	-	-	(318)
Total	191.847	113.352	(106.613)	-	198.586

Durante el ejercicio 2021 se han activado costes financieros como existencias por un total de 1.797 miles de euros (3.320 miles de euros en el ejercicio 2020), como consecuencia de la financiación específica que el Grupo ha obtenido de las distintas entidades financieras para la realización de las distintas promociones (véase Nota 13.1).

10.1. 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, Mataró y Mollet.

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

Las altas en terrenos correspondieron con las compras de los terrenos de Viladecans 3, Viladecans 4, Cañaveral 9, Tres 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.

10.2 Otra información

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo 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, el Grupo 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, el Grupo 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	32.347	16.820

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 no existen saldos restringidos de disponibilidad para asegurar avales bancarios.

12 FONDOS PROPIOS Y PATRIMONIO NETO

11.1 Capital

El capital social de la Sociedad Dominante se compone de 5.903.326 acciones de 0,85 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

El Accionista Único de la Sociedad Dominante 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 Dominante 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.

11.2 Reservas

En el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado que forma parte de estas cuentas anuales consolidadas se detallan los saldos y movimientos agregados producidos durante los ejercicios 2021 y 2020 en este subepígrafe del balance consolidado adjunto.

Reserva Legal de la Sociedad Dominante

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio, a dotar la reserva legal hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva sólo puede utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para esta finalidad y mientras no supere el 20% del capital social, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Reservas voluntarias de la Sociedad Dominante

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.

Estas reservas son de libre disposición.

Reservas en sociedades consolidadas por integración global.

La composición de este epígrafe del balance consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se atribuye a las siguientes sociedades:

	2021	2020
Premier Desarrollos, S.L.U.	(2.101)	(1.560)
Premier Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U.	(300)	(14)
Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U.	(95)	(140)
Premier Partners, S.L.U.	(309)	(1.073)
Premier Activos, S.L.U.	(3)	-
Premier Norte, S.L.U.	(4)	-
	(2.812)	(2.787)

Reservas en sociedades consolidadas por puesta en equivalencia.

La composición de este epígrafe del balance consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se atribuye a las siguientes sociedades:

	2021	2020
Premier Asociados y Promoción de Viviendas, S.L.	-	(725)
Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L.	(1.583)	(1.237)
	(1.583)	(1.962)

11.3 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.

12 PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

12.1 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	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	1.192	253	(3)	-	1.442
Otras provisiones (Nota 14)	1.956	-	-	(693)	1.263
Total	4.198	458	(3)	(693)	3.960
Miles de euros	Saldo a 01.01.2020	Dotaciones	(Reversiones)	Aplicaciones	Saldo a 31.12.2020
2020					
Provisiones a largo plazo					
Provisión por responsabilidades	925	450	(325)	-	1.050
Provisiones a corto plazo					
Provisión por evicción	946	246	-	-	1.192
Provisión por entregas	241	-	(90)	(151)	-
Otras provisiones (Nota 14)	1.956	-	-	-	1.956
Total	4.068	696	(415)	(151)	4.198

Dentro del epígrafe de provisiones por responsabilidades se incluyen contenciosos en procesos con los propietarios de algunas promociones. Los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante estiman 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 el Grupo deberá asumir en garantía de sus ventas.

Dentro del epígrafe de provisiones por retrasos se incluía el importe estimado a pagar a los clientes por los retrasos acumulados en las entregas de la promoción de la sociedad dependiente Premier Partners (ver Nota 1.2).

12.2 Contingencias fuera de balance

	2021	2020
Avaes recibidos de proveedores	2.111	1.320
Avaes entregados a Ayuntamientos	3.121	3.420
Total	5.232	4.740

Tanto a 31 de diciembre de 2021 como de 2020, el Grupo se encuentra avalado por diversas entidades bancarias ante los ayuntamientos de las localidades donde tienen 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 el Grupo.

13 ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos con Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021		2020
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos acreedores
No corriente	1.189	-	-
Activos por impuesto diferido	1.189	-	-
Corriente	2.261	949	2.923
Hacienda Pública deudora por IVA	2.261	-	-
Pasivos por impuesto corriente	-	677	986
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	-	1.721
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	206	100
Organismos de la Seguridad Social	-	66	116
Total	3.450	949	2.923

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, el Grupo 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 el Grupo sobre el Impuesto sobre el Valor Añadido. Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo 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 consolidadas, frente a la resolución del TEAR de Madrid sobre el Impuesto de Sociedades, el Grupo 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 Dominante, 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 estos, y ha registrado una provisión (Nota 13) cuando el riesgo ha sido considerado como probable, estimando el coste que le originaría dicha obligación.

14.1 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		
	Aumento/ (Disminución)	Total	Total
Resultado contable antes de impuestos	23.000	23.000	17.264
Diferencias permanentes	100	100	100
Diferencias temporarias	446	446	371
(Compensación de bases imponibles negativas)	-	-	(2.354)
Base imponible (Resultado fiscal)		23.546	15.381
Cuota		5.886	4.294
Retenciones y pagos a cuenta del ejercicio		(5.206)	(3.308)
Total a pagar por impuesto sobre beneficios		680	986

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

	2021	2020
Cuota líquida	(5.775)	(4.294)
Compensación de bases imponibles negativas	15	(589)
Variación de impuestos diferidos	(193)	93
Activación de bases imponibles negativas	-	152
Ajuste IS 2020	172	(41)
Total	(5.782)	(4.679)

14.2 Activos y pasivos por impuestos diferidos

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	Saldo a 31.12.2020	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2021
Bases imponibles negativa	999	152	562	382	(367)	577
Diferencias temporarias	284	135	419	193	-	612
Total	1.283	287	981	575	(367)	1.189

Al 31 de diciembre, el detalle de las bases imponibles pendientes de compensar, después de deducir las aplicadas en el ejercicio, es el siguiente:

Ejercicio de generación	2021
2015	4
2016	433
2017	313
2018	1
2019	886
2020	609
2021	285
Total pendiente	2.531

El Grupo ha realizado una estimación de los beneficios fiscales futuros de las sociedades dependientes que esperan obtener de acuerdo con los presupuestos individuales aprobados por el Accionista Único de la Sociedad Dominante. En base a este análisis, el Grupo mantiene registrados los activos por impuesto diferido correspondientes a las bases imponibles negativas pendientes de compensar para las que considera probable la generación de suficientes beneficios fiscales futuros con la venta de las promociones en curso de construcción.

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	145.972	127.087
Total Productos	145.972	127.087
Prestación de servicios a empresas asociadas	1.809	766
Total Servicios	1.809	766
Total ingresos ordinarios	147.781	127.853

- 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. El Grupo 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	Pasivos de los contratos
Saldo a 1 de enero de 2021	8.336	42.768
Saldo a 31 de diciembre de 2021	13.313	43.278

Los pasivos de los contratos se encuentran registrados en el epígrafe "Anticipos de clientes" (Nota 9).

15.2 Consumo de terrenos y solares

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

	2021	2020
Compra de terrenos	32.553	39.194
Variación de existencias de terrenos	(24.835)	(31.293)
Total	7.718	7.901

Todas las promociones del Grupo se realizan en España.

15.3 Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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

15.4 Otros gastos de gestión corriente

El epígrafe de "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta presenta la siguiente composición:

	2021	2020
Servicios exteriores	3.441	3.674
Otros tributos	2.010	743
	5.451	4.417

Servicios exteriores

El subepígrafe de "Servicios exteriores" muestra la presente composición al cierre de los ejercicios 2021 y 2020:

	2021	2020
Arrendamientos y cánones (Nota 7)	197	223
Reparaciones y conservación	13	20
Servicios de profesionales independientes	931	1.339
Primas de seguros	226	266
Servicios bancarios y similares	11	9
Publicidad, propaganda y relaciones públic	1.405	1.147
Suministros	61	64
Otros servicios	598	606
Total	3.441	3.674

15.5 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.

15.6 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
Ingresos procedentes de préstamos participativos y cuentas en participación	1.516
Otros	8
Ganancias (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	1.523

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

	Pasivos a coste amortizado
Gastos financieros aplicando el método del coste amortizado	3.381
Ganancias (Pérdidas) netas en pérdidas y ganancias	3.381

16 OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

16.1 Administradores Solidarios y Alta Dirección

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante no mantenían saldos con el Grupo 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 Dominante se encuentran cubiertos con una póliza de responsabilidad civil por la que el Grupo ha abonado una prima durante el ejercicio 2021 por importe de 47 miles de euros (48 miles de euros en 2020).

El Grupo 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 del Grupo tiene suscrito un contrato de Alta Dirección, no obstante, se consideran como 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 consolidadas, ni los Administradores Solidarios de la Sociedad Dominante 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:



	Sociedad dominante (Bassac, S.A.)	Sociedades Puestas en equivalencia	Total
Ejercicio 2021			
Créditos a empresas (Nota 8)	12.734	-	12.734
Ejercicio 2020			
Créditos a empresas (Nota 8)	11.824	2.631	14.455
Clientes por prestaciones de servicios	-	480	480

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

	Sociedad dominante (Bassac, S.A.)	Sociedades Puestas en equivalencia	Total
Ejercicio 2021			
Servicios prestados	-	1.374	1.374
Servicios recibidos	100	-	100
Ingresos financieros - Intereses	210	77	287
Ejercicio 2020			
Servicios prestados	-	1.179	1.179
Servicios recibidos	100	-	100
Ingresos financieros - Intereses	24	86	110
Gastos financieros - Intereses	101	-	101

Dentro del epígrafe de “Créditos a empresas” se incluye la cuenta de cash pooling con saldo deudor que la Sociedad Dominante mantiene con su Socio Único remunerado a un tipo de interés variable.

El importe de los servicios prestados durante los ejercicios 2021 y 2020 a las sociedades puestas en equivalencia, se corresponde principalmente con los honorarios de gestión y comercialización que la Sociedad Dominante 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 Contruteurs, 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 63 y 60 miles de euros, respectivamente.

17.2 Estructura de personal

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

Categoría profesional	2021			2020		
	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 el Grupo no ha tenido empleados con discapacidad superior o igual al 33%.

17.3 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 de la Sociedad Dominante 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	72	58
Ratio de operaciones pagadas	64	58
Ratio de operaciones pendientes de pago	104	337
	Importes	Importes
Total pagos realizados	114.344	131.605
Total pagos pendientes	25.383	12.904

20. HECHOS POSTERIORES

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



INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

Al accionista único:

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, el Grupo Premier ha entregado un total de 725 viviendas y 15 locales, lo que ha supuesto 146 millones de euros de cifra de negocio, un incremento de 19 millones de euros con respecto al ejercicio 2020. El resultado de explotación se sitúa en 22,5 millones de euros, es decir, un 15% de margen neto.

Estos datos suponen un récord tanto en número de unidades entregadas como en cifra de negocio, en toda la historia de Premier España, y desde nuestra constitución, allá por el año 1989. El margen, sin embargo, y pese a incrementarse con respecto a 2020, no ha sido el mejor de nuestra trayectoria debido, fundamentalmente, al alza en los costes de construcción y del suelo, que pensamos seguirán subiendo durante buena parte de 2022, especialmente los costes asociados a la construcción: energía, materias primas y mano de obra.

Se cierra el año 2021 con un total de 429 reservas brutas de viviendas y 517 contratos, lo que nos otorga gran visibilidad y seguridad en el medio plazo. De hecho, a la fecha de elaboración de este informe, Premier tiene vendidas el 95% de las viviendas que se han de entregar en 2022 según nuestro Plan de negocio, el 93% de las que se han de entregar en 2023 y el 27% 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.

A finales del ejercicio, Premier España firmó un acuerdo con CIMBRA HOMES, para el desarrollo conjunto de promociones en el sur de Alicante y norte de la provincia de Murcia destinada, en su mayoría, a clientes extranjeros. De esta manera Premier diversifica su actividad sin la necesidad de implantar equipos ya que CIMBRA HOMES, aparte de poseer el 20% de las participaciones sociales del vehículo constituido (Premier Cimbra Homes S.L.) actuará como gestor integral de la promoción. Además, se espera un alto retorno de capital en este tipo de operaciones debido al mayor aporte de fondos por parte de los compradores al inicio de la construcción y por los cortos plazos que el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada se toma para el otorgamiento de licencias.

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

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y DEL INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO

Los administradores solidarios de la Sociedad Dominante han formulado con fecha 31 de marzo de 2022 las Cuentas Anuales Consolidadas e Informe de Gestión consolidado correspondientes al ejercicio 2021. Dichos documentos figuran transcritos en los folios que preceden al presente, que están todos ellos numerados del 1 al 48.



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



D. Charles Moise Victor Robert Mitterrand
Administrador solidario

MAZARS AUDITORES, S.L.P.

C/ Alcalá, 63
28014 Madrid

27 de mayo de 2022

Muy señores nuestros:

En relación con el examen que están realizando de las cuentas anuales de **PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)** a 31 de diciembre de 2021, y por el ejercicio terminado en dicha fecha, hemos puesto a la disposición de sus representantes, para su examen, las actas de reuniones de los Administradores Solidarios y las actas de decisiones del Accionista Único que se detallan a continuación:

FECHA	REUNIÓN DE / CONSIGNACIÓN DE DECISIONES DE
31 de marzo de 2021	Administradores Solidarios
31 de marzo de 2021	Administradores Solidarios
6 de mayo de 2021	Accionista Único
2 de junio de 2021	Accionista Único
2 de junio de 2021	Accionista Único
9 de junio de 2021	Administradores Solidarios
8 de septiembre de 2021	Administradores Solidarios
15 de diciembre de 2021	Accionista Único

Las actas detalladas constituyen el registro completo de las reuniones celebradas desde el 1 de enero de 2021 hasta el día de hoy por los citados órganos de gobierno de la Entidad.

Asimismo, por la presente les informamos que en la reunión de los Administradores Solidarios de fecha 31 de marzo de 2022, el acuerdo más significativo de los adoptados fue el de tener por formuladas las cuentas anuales de la Entidad correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Asimismo, les informamos que a la fecha de formulación de las cuentas anuales el Órgano de Administración de la Entidad estaba formado por los siguientes miembros:

- Bassac S.A. Representada por D. Vicenç Topas Martínez (Administrador Solidario)
- D. Charles Moise Victor Robert Mitterrand (Administrador Solidario)

Sin otro particular, aprovechamos para saludarles muy atentamente,

ADMINISTRADOR SOLIDARIO



Bassac S.A.

Representada por D. Vicenç Topas Martínez

