

Informe de Auditoría
emitido por un Auditor Independiente

PREMIER ESPAÑA, S.A.U.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2020

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **PREMIER ESPAÑA, S.A.U.** (la Entidad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Entidad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Valoración de las existencias

Tal como se describe en la nota 9 de la memoria adjunta, las existencias, por importe neto de 163.165 miles de euros, están constituidas principalmente por terrenos adquiridos para el desarrollo de nuevas promociones inmobiliarias de edificios de viviendas, las promociones inmobiliarias en curso y viviendas terminadas. La Entidad no comienza la construcción de una promoción inmobiliaria sin haber obtenido reservas de, al menos, un 70% 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 adjunta, las existencias se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución. El precio de adquisición se determina en función del valor razonable de la contraprestación entregada o que se ha de entregar por la adquisición de los terrenos para cada promoción. El coste de ejecución recoge los gastos directos e indirectos necesarios para la construcción de las promociones inmobiliarias de edificios de viviendas, así como los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando éstas tengan una duración superior a un año. Al cierre del ejercicio, la Entidad compara el valor neto contable de los distintos elementos que componen las existencias con el valor razonable menos los costes de venta, y se dotan las oportunas correcciones valorativas por deterioro cuando dicho valor razonable menos los costes de venta es inferior a su valor neto contable.

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

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

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Entidad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Madrid, 20 de abril de 2021

MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC N° S1189



Anne-Laure Viard
ROAC N° 19.994



MAZARS AUDITORES, S.L.P

2021 Núm. 01/21/05219

96,00 EUR

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

PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2020**


M

ÍNDICE

- Balance al 31 de diciembre de 2020 y 2019
- Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
- Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
- Estado de flujos de efectivo correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019
- Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
- Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

Handwritten signature and initials in the bottom left corner of the page.

PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)
Balance al cierre del ejercicio 2020
(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Notas	31.12.2020	31.12.2019
ACTIVO NO CORRIENTE		27.104	17.566
Inmovilizado intangible	5	14	22
Aplicaciones informáticas		14	22
Inmovilizado material	6	132	150
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		132	150
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		26.507	16.678
Instrumentos de patrimonio	8.2	17.756	13.812
Créditos a empresas	8.1	8.751	2.866
Inversiones financieras a largo plazo	8.1	32	33
Otros activos financieros		32	33
Activo por impuesto diferido	14	419	683
ACTIVO CORRIENTE		209.952	201.875
Existencias	9	163.165	164.634
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.1	7.933	11.062
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		7.451	8.660
Clientes, empresas del grupo	16.2	480	1.107
Personal		2	2
Créditos con las administraciones públicas	14	-	1.293
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	8.1	17.619	3.928
Créditos a empresas		17.619	3.928
Inversiones financieras a corto plazo	8.1	4.806	4.220
Otros activos financieros		4.806	4.220
Periodificaciones a corto plazo		188	76
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10	16.241	17.955
Tesorería		16.241	17.955
TOTAL ACTIVO		237.056	219.441

Handwritten signature and initials in the left margin of the page.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31.12.2020	31.12.2019
PATRIMONIO NETO		88.008	63.901
FONDOS PROPIOS		88.008	63.901
Capital	11.1	5.018	472
Capital Escriturado		5.018	472
Reservas	11.2	69.532	44.828
Legal y estatutarias		95	95
Otras reservas		69.437	44.733
Resultado del ejercicio	3	13.458	18.601
PASIVO NO CORRIENTE		6.773	1.946
Provisiones a largo plazo	12	1.050	925
Otras provisiones		1.050	925
Deudas a largo plazo con entidades de crédito	13	5.723	1.021
Deudas con entidades de crédito		5.723	1.021
PASIVO CORRIENTE		142.275	153.594
Provisiones a corto plazo	12	3.085	2.897
Otras provisiones		3.085	2.897
Deudas a corto plazo con entidades de crédito	13	77.099	69.557
Deudas con entidades de crédito		77.099	69.551
Otros pasivos financieros		-	6
Deudas con empresas del grupo y asociadas	13	2.760	11.590
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	13	59.331	69.550
Proveedores		16.598	17.899
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		494	659
Pasivos por impuesto corriente	14	958	1.117
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	1.745	4.651
Anticipos de clientes		39.536	45.224
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		237.056	219.441

Handwritten signature and initials, possibly 'M', located on the left side of the page.

PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Expresada en miles de euros)

	Notas	2020	2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	15.1	117.562	114.190
Ventas		117.562	114.190
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(3.178)	30.842
Aprovisionamientos		(87.323)	(110.440)
Consumo de terrenos y solares	15.2	(854)	(11.124)
Obras y servicios realizados por terceros		(86.469)	(99.316)
Otros ingresos de explotación		10	10
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		10	10
Gastos de personal	15.3	(3.766)	(4.112)
Sueldos, salarios y asimilados		(3.007)	(3.384)
Cargas sociales		(759)	(728)
Otros gastos de explotación		(3.893)	(4.330)
Servicios exteriores	15.4	(2.944)	(3.033)
Otros tributos		(636)	(985)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	8.3 y 12.1	(313)	(312)
Amortización del inmovilizado	5 y 6	(55)	(46)
Otros resultados	15.5	(102)	(1)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		19.255	26.113
Ingresos financieros	15.6	133	272
De valores negociables y otros instrumentos financieros		133	272
Con empresas del grupo y asociadas		130	251
Con terceros		3	21
Gastos financieros	15.6	(4.435)	(3.908)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(101)	(598)
Por deudas con terceros		(4.334)	(3.310)
Activación de costes financieros	9	3.069	2.355
RESULTADO FINANCIERO		(1.233)	(1.281)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		18.022	24.832
Impuesto sobre beneficios	14	(4.564)	(6.231)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		13.458	18.601
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	13.458	18.601

PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020
(Expresado en miles de euros)

	Notas		2020	2019		
	3	3				
A) Estados de ingresos y gastos reconocidos correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020						
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	3	13.458	18.601		
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			-	-		
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			-	-		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS			13.458	18.601		
B) Estados totales de cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020						
	Capital (Nota 11)	Reserva legal (Nota 11)	Reservas Voluntarias (Nota 11)	Reservas de fusión (Nota 11)	Resultado del Ejercicio (Nota 3)	TOTAL
SALDO, INICIAL DEL AÑO 2019	472	95	26.178	5.260	13.295	45.300
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	18.601	18.601
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-
Distribución de resultados	-	-	13.295	-	(13.295)	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2019	472	95	39.473	5.260	18.601	63.901
SALDO, INICIAL DEL AÑO 2020	472	95	39.473	5.260	18.601	63.901
Total ingresos y gastos reconocidos					13.458	13.458
Operaciones con socios y propietarios	4.546	-	6.103	-	-	10.649
Aumentos de capital (Nota 11.1)	4.546	-	(4.546)	-	-	-
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (Nota 11.2)	-	-	10.649	-	-	10.649
Distribución de resultados	-	-	18.601	-	(18.601)	-
SALDO, FINAL DEL AÑO 2020	5.018	95	64.177	5.260	13.458	88.008

PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)**Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020**
(Expresado en miles de euros)

	Notas	2020	2019
Resultado del ejercicio antes de impuestos		18.022	24.832
Ajustes del resultado		1.601	1.688
Amortización del inmovilizado	5 y 6	55	46
Variación de provisiones	12	313	311
Ingresos financieros	15.6	(133)	(272)
Gastos financieros	15.6	4.435	3.908
Activación de costes financieros	9	(3.069)	(2.305)
Cambios en el capital corriente		(2.505)	(6.990)
Existencias	9	4.538	(9.878)
Deudores y otras cuentas a cobrar	8.3	3.129	3.156
Otros activos corrientes		(112)	(26)
Acreeedores y otras cuentas a pagar	13.2	(10.060)	(221)
Otros pasivos corrientes		-	(21)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(8.894)	(8.214)
Pagos de intereses		(4.435)	(3.283)
Pagos por Impuesto sobre Sociedades		(4.459)	(4.931)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		8.224	11.316
Pagos por inversiones		(33.447)	(14.831)
Empresas del grupo y asociadas	8.1	(32.836)	(14.778)
Inmovilizado intangible	5	(29)	(20)
Inmovilizado material	6	-	(33)
Otros activos financieros		(582)	-
Cobros por desinversiones		9.446	10.647
Empresas del grupo y asociadas	8.1	9.446	10.647
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(24.001)	(4.184)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		14.063	(392)
Emisión			
Deudas con entidades de crédito	13.1	57.707	44.486
Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito	13.1	(45.463)	(31.768)
Deudas con empresas del grupo y asociadas	13	1.819	(13.110)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		14.063	(392)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.714)	6.734
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		17.955	11.221
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	16.241	17.955

PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)
Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

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

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

Tal como se describe en la Nota 8.1, la Sociedad posee participaciones en Sociedades dependientes, y asociadas, siendo Premier España, S.A.U. la Sociedad dominante del conjunto de sociedades que forman el Grupo Premier España, estando obligada, de acuerdo con la legislación vigente, a formular y publicar separadamente cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 han sido elaboradas aplicando el Plan General Contable 2007, de 16 de noviembre, modificado parcialmente por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, y presentan un patrimonio neto consolidado de 82.381 miles de euros, unos activos consolidados de 249.702 miles de euros y unos resultados consolidados de 12.581 miles de euros (en el ejercicio 2019 presentaban un patrimonio neto de consolidado de 59.151 miles de euros, unos activos consolidados de 232.805 miles de euros y unos resultados consolidados de 15.591 miles de euros).

Dichas cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2020 serán formuladas por los Administradores Solidarios de Premier España, S.A.U, como sociedad dominante del Grupo en España, y se someterán a la aprobación del Accionista Único, tras lo cual se procederá a su depósito en el Registro Mercantil de Madrid.

Operaciones societarias en ejercicios anteriores:

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel y marco normativo de información financiera

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- I. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- II. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, y por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, así como las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad de las empresas inmobiliarias aprobado según Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994 en todo aquello que no contravenga lo establecido en el Plan General de Contabilidad.
- III. Ley 22/2015 de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, que ha sido modificada por el Real Decreto 18/2017, de 24 de noviembre, y por el Real Decreto 11/2018, de 28 de diciembre.
- IV. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- V. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

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

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

Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad, aplicándose las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad, de las variaciones en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

2.2 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores Solidarios de la Sociedad presentan a efectos comparativos con cada una de las partidas del balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio, las correspondientes al ejercicio anterior.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores Solidarios 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, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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:

Pasivos contingentes (Notas 4.11, 12 y 14)

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

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

Correcciones valorativas por deterioro (Notas 4.5, 4.6, 8.1 y 9)

La Sociedad realiza al cierre del ejercicio una prueba de deterioro de las participaciones en empresas del grupo y asociadas así como de los créditos concedidos a las mismas, siempre que exista evidencia objetiva de deterioro. Una inversión se encuentra deteriorada cuando su valor en libros excede de su valor recuperable. 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 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, la Sociedad utiliza tasaciones realizadas por terceros independientes, los precios de venta de las últimas transacciones realizadas en cada promoción o el margen bruto esperado de una promoción en curso.

Medición de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad en el desarrollo de su actividad (Nota 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 no existen contingencias que pudieran resultar en pasivos adicionales de consideración para la Sociedad.

2.5 Elementos recogidos en varias partidas

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

2.6 Impacto de la pandemia de COVID-19

Los efectos de la crisis del COVID 19, en las operaciones, los resultados y flujos de caja de la Sociedad, han sido limitados. La reducción del resultado de explotación no ha tenido nada que ver con la crisis derivada de la pandemia, sino con la tipología de la vivienda entregada. Básicamente, los efectos del COVID han sido, por un lado, el retraso en las obras de construcción de dos meses aproximadamente, lo que ha supuesto traspasar a 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 han repuesto 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 y entrevistas.

La Sociedad ha obtenido dos pólizas ICO durante el ejercicio 2020 por importe de 5 millones de euros, ver Nota 13.1. La liquidez y la solvencia patrimonial de la Sociedad no se han visto alteradas en absoluto por la crisis de la pandemia. Tampoco se han observado problemas financieros en las empresas constructoras con las cuales trabaja, como se podía temer al inicio de la crisis del Covid.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio formulada por los Administradores Solidarios de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General del Accionista Único, correspondiente al ejercicio 2020 es la siguiente:

	2020
Base de reparto	13.458
Resultado del ejercicio	13.458
Distribución	13.458
A reserva legal	1.004
A reserva voluntaria	4.954
Dividendos	7.500

4. NORMAS DE VALORACIÓN

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

4.1 Inmovilizado intangible

Aplicaciones informáticas

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

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

4.2 Inmovilizado material

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

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

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de

renovación, ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo, dándose de baja, en su caso, el valor contable de los elementos sustituidos.

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

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

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

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

4.4 Arrendamientos

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

Sociedad como arrendatario

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

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

Sociedad como arrendador

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

4.5 Activos financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran 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.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y 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 valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Incluyen las inversiones en el patrimonio de las empresas sobre las que se tiene control (empresas del grupo), se tiene control conjunto mediante acuerdo estatutario o contractual con uno o más socios (empresas multigrupo) o se ejerce una influencia significativa (empresas asociadas).

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran 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.

En el caso de inversiones en empresas del grupo se consideran, cuando resultan aplicables, los criterios incluidos en la norma relativa a operaciones entre empresas del grupo (Nota 4.14) y los criterios para determinar el coste de la combinación establecidos en la norma sobre combinaciones de negocios.

Cuando una inversión pasa a calificarse como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considerará como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener dicha calificación. En su caso, los ajustes valorativos previos asociados a dicha inversión contabilizados directamente en el patrimonio neto, se mantendrán en éste hasta que dicha inversión se enajene o deteriore.

En el valor inicial se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que se han adquirido.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En el caso de la venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuirá el valor contable de los respectivos activos.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continúa reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

4.6 Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Instrumentos de patrimonio

En el caso de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, que es el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia, en la estimación del deterioro se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

La reversión de las correcciones valorativas por deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias, con el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor, para las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; mientras que para los activos financieros disponibles para la venta que se valoran al coste no es posible la reversión de las correcciones valorativas registradas en ejercicios anteriores.



4.7 Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros 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 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 valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. No ha habido intercambio de instrumentos de deuda en los ejercicios 2020 y 2019.

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

La Sociedad no comienza la construcción de una promoción inmobiliaria sin haber obtenido reservas por al menos un 70% del total de la promoción.

Los ingresos recibidos por el alquiler de los inmuebles con opción a compra se registran como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y se descuentan del precio de venta en caso de que la misma sea ejercida por el arrendatario. Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad 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 de la Sociedad.

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

En el balance adjunto se clasifican como corrientes los activos y deudas con vencimiento igual o inferior al año, y no corrientes si su vencimiento supera dicho período, excepto para el epígrafe "Existencias" que se clasifican como activos corrientes. En todo caso por tratarse de activos que han de realizarse en el ciclo normal de explotación de la Sociedad y para las deudas vinculadas con estos activos, que se clasifican como pasivo corriente, con independencia de su vencimiento a corto o largo plazo. Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas promociones y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como largo plazo si la Sociedad dispone de la facultad irrevocable de atender a las mismas

en un plazo superior a doce meses a partir del cierre del ejercicio; no obstante, la parte de aquéllas relacionadas con préstamos promotor con garantía real que, conforme a las entregas prevista se cancelarán en un plazo inferior a doce meses han sido clasificadas como deudas a corto plazo.

4.11 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.12 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, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto, y en la contabilización inicial de las combinaciones de negocios en las que se registra como los demás elementos patrimoniales del negocio adquirido.

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

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

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

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales no utilizados y bases imponibles negativas pendientes de compensar, en

la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

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

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

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

4.13 Ingresos y gastos

Criterio general

Los ingresos y gastos se imputan 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 ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Reconocimiento de las ventas de promociones y suelo

La Sociedad reconoce los ingresos por ventas de promociones y 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. En cualquier otro caso se mantiene el coste incurrido en la construcción de la promoción en el epígrafe de "Existencias", registrándose el importe recibido a cuenta del precio total de la venta como "Anticipos de clientes" en el balance adjunto.

Reconocimiento de los arrendamientos con opción a compra

La Sociedad reconoce los ingresos por los arrendamientos durante el período de vigencia de la opción de compra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Intereses recibidos

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, 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.

4.14 Transacciones con partes vinculadas

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

4.15 Gastos de personal

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

Retribuciones a corto plazo

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

Indemnizaciones por cese

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

4.16 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 de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

Handwritten signature and initials in the left margin.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020:

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

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019:

Miles de euros	Aplicaciones informáticas	TOTAL
COSTE		
Saldo a 01.01.2019	47	47
Aumentos	20	20
Disminuciones	(6)	(6)
Saldo a 31.12.2019	61	61
AMORTIZACIÓN		
Saldo a 01.01.2019	(34)	(34)
Dotación del ejercicio	(10)	(10)
Disminuciones	5	5
Saldo a 31.12.2019	(39)	(39)
VNC a 01.01.2019	13	13
VNC a 31.12.2019	22	22

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad poseía 39 y 24 miles de euros, respectivamente, de inmovilizado intangible en uso totalmente amortizado.



6. INMOVILIZADO MATERIAL

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance han sido los siguientes:

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

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019:

Miles de euros	Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	Equipos para procesos de información	TOTAL
COSTE			
Saldo a 01.01.2019	144	75	219
Aumentos	-	33	33
Disminuciones	-	(17)	(17)
Saldo a 31.12.2019	144	91	235
AMORTIZACIÓN			
Saldo a 01.01.2019	(22)	(44)	(66)
Dotación del ejercicio	(19)	(17)	(36)
Disminuciones	-	17	17
Saldo a 31.12.2019	(41)	(44)	(85)
VNC a 01.01.2019	122	31	153
VNC a 31.12.2019	103	47	150

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso por importe de 33 y 32 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad no tiene compromisos firmes de compra o de venta de elementos del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Adicionalmente, la Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material situados fuera del territorio español al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

7. ARRENDAMIENTOS

La Sociedad como arrendatario

En su posición de arrendatario, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que tiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 se corresponden a las oficinas de Madrid, ubicadas en la calle Martínez Villergas 49 y a las oficinas de Barcelona, ubicadas en la calle Balmes, 150.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente:

Miles de euros	2020	2019
Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas		
A un año	191	187
A más de un año	531	44
	722	231

El gasto total del ejercicio 2020 recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias ha sido de 223 miles de euros (234 miles de euros en el ejercicio 2019).

La Sociedad como arrendadora

Durante los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad no ha mantenido contratos de alquiler con opción a compra.

8. INVERSIONES FINANCIERAS

8.1 Categorías de los activos financieros

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota 8.2), al 31 de diciembre es la siguiente:

Miles de euros	Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Activos financieros no corrientes				
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 8.2)	8.751	2.866	8.751	2.866
Otros activos financieros (Nota 8.3)	32	33	32	33
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 8.4)	7.933	11.062	7.933	11.062
Créditos a empresas del grupo (Nota 8.2)	17.619	3.928	17.619	3.928
Inversiones financieras a corto plazo (Nota 8.3)	4.806	4.220	4.806	4.220
	39.141	22.109	39.141	22.109

- Con fecha 4 de diciembre de 2020, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de la Sociedad Premier Norte, S.L.U. (antes Salterni, S.L.U.), con Domicilio social en Madrid, calle Martínez Villergas 45, y con objeto social la construcción y promoción inmobiliaria por importe de 4 miles de euros.

Las sociedades Premier Activos, S.L.U. y Premier Norte, S.L.U. han sido constituidas durante el ejercicio 2020 y no han tenido actividad durante dicho ejercicio.

Durante el ejercicio 2019 se realizaron las siguientes operaciones de altas y bajas en instrumentos de patrimonio:

- Con fecha 28 de febrero de 2019, la Sociedad acordó la compra del 50% de las participaciones que Rialto Investments, LLC mantenía en la sociedad participada Premier Partners, S.L. El desembolso por dicha operación ascendió a 1.700 miles de euros. Con dicha adquisición, la Sociedad pasó a ostentar el 100% de dicha sociedad.
- Con fecha 6 de marzo de 2019, se produjo un aumento de capital en Premier Desarrollos, S.L.U., mediante la emisión de 472.429 participaciones con un valor nominal de 1 euro/participación junto con una prima de emisión de 1.101 miles de euros. La Sociedad realizó la ampliación mediante la compensación de una deuda vencida por importe de 1.573 miles de euros.
- Con fecha 1 de agosto de 2019, la sociedad Premier Asociados y Promoción de Viviendas, S.L. aprobó la devolución de un importe de 3.000 miles de euros correspondientes a prima de emisión, de la que la Sociedad ha recibido 1.500 miles de euros.
- Con fecha 3 de diciembre de 2019, la Sociedad realizó una aportación no dineraria sobre la sociedad Premier Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U. mediante la aportación de un terreno de valor neto contable de 10.225 miles de euros (ver Nota 9.1). Con fecha 20 de diciembre de 2019, dicha participada procedió al reembolso de parte de dicha aportación recibida con fecha 3 de diciembre de 2019 por importe de 4.750 miles de euros.

La sociedad Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U. no tuvo actividad durante el ejercicio 2019.

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

Miles de euros	Actividad	Participación	Capital	Reservas y Otros Instrumentos de Patrimonio	Resultado	Fondos propios	VN Participación
	(*)	100%	500	1.258	914	2.672	2.982
	(*)	100%	1.577	1.826	(215)	3.188	4.498
	(*)	50%	947	4.304	(226)	5.025	3.220
	(*)	50%	504	160	(243)	421	1.052
	(*)	100%	4	5.333	(156)	5.181	5.478
	(*)	100%	4	502	(82)	424	519
	(*)	100%	4	-	(3)	1	4
	(*)	100%	4	-	(3)	1	4

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

El detalle de las participaciones y sus fondos propios a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

8.2 Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020:

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

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019:

Miles de euros	Saldo a 01.01.2019	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2019
Inversiones a largo plazo				
Instrumentos de patrimonio	6.564	13.498	(6.250)	13.812
Créditos a empresas (Nota 16.2)	5.997	231	(3.362)	2.866
Inversiones a corto plazo				
Créditos a empresas (Nota 16.2)	2.341	4.195	(2.608)	3.928
Total	14.902	17.924	(12.220)	20.606

Instrumentos de patrimonio

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

- Con fecha 31 agosto de 2020, la Sociedad realizó una aportación no dineraria sobre la sociedad Premier Desarrollos, S.L.U. mediante la compensación de créditos vencidos por importe de 2.921 miles de euros.
- Con fecha 31 de agosto de 2020, la sociedad Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L.U. aprobó una aportación no dineraria mediante la compensación de créditos vencidos por importe de 1.000 miles de euros, de los que la Sociedad aportó el 50%.
- Con fecha 30 de octubre de 2020, la Sociedad realizó una aportación no dineraria mediante la compensación de créditos vencidos por importe de 16 miles de euros. Con fecha 11 de diciembre de 2020, la Sociedad realizó una aportación dineraria por importe de 500 miles de euros.
- Con fecha 4 de diciembre de 2020, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de la Sociedad Premier Activos, S.L.U. (antes Selenari, S.L.U.), con Domicio social en Madrid, calle Martínez Villergas 45, y con objeto social la construcción y promoción inmobiliaria por importe de 4 miles de euros.

Miles de euros	Actividad	Participación	Capital	Reservas y Otros Instrumentos de Patrimonio	Resultado	Fondos propios	VN Participación
Premier Partners, S.L.	(*)	100%	500	1.518	(260)	1.758	2.982
Premier Desarrollos, S.L.U.	(*)	100%	1.577	(564)	(531)	482	1.577
Premier Asociados y Promoción de Viviendas, S.L.	(*)	50%	947	4.936	(634)	5.251	3.220
Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L.U.	(*)	50%	504	341	(1.181)	(337)	552
Premier Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U.	(*)	100%	4	5.469	(136)	5.337	5.478
Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U.	(*)	100%	4	(11)	(3)	(11)	4

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

La Sociedad ha considerado no deteriorar las participaciones al cierre del ejercicio de 2020 dado que tiene evidencias objetivas de que recuperará dichos importes a medio plazo, al igual que al cierre del ejercicio 2019.

Otra información relevante sobre las sociedades participadas

Premier Partners, S.L.U. mantiene una promoción inmobiliaria situada en Barcelona, cuya construcción finalizó al cierre del ejercicio 2019. A finales del ejercicio 2019 se produjeron las primeras entregas tras haber registrado diversos retrasos en la construcción. En 2020 se han entregado todas las viviendas a excepción de una de ellas.

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 2020 esta promoción ha iniciado su construcción. Asimismo, Premier Desarrollos, S.L.U. ha adquirido con fecha 18 de diciembre de 2020 el terreno de Cañaverall 8, pendiente de comercializar al cierre del ejercicio 2020.

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 al cierre de 2020.

Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L. mantiene un terreno en Rivas 5 (Madrid). La construcción de la promoción inmobiliaria se inició en junio de 2019 y continúa en construcción al cierre de 2020.

Premier Asociados y Promoción de Viviendas, S.L. mantiene un terreno en Villaverde (Madrid). La construcción de la promoción inmobiliaria se inició en julio de 2019 y continúa en construcción al cierre de 2020.

Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U. ha adquirido un terreno en Julián Camarillo (Madrid) con fecha 2 de diciembre de 2020 que se mantiene pendiente de comercialización al cierre de 2020.

Premier Activos, S.L.U. y Premier Norte, S.L.U. creadas en mediados del ejercicio 2020 se han mantenido inactivas durante el ejercicio 2020.

Créditos a empresas a largo y corto plazo

Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad mantiene un préstamo a largo plazo concedido a Premier Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U. por importe de 8.751 miles de euros, siendo el vencimiento de la deuda principal en agosto de 2022 (ver Nota 16.2) Este préstamo devenga intereses según el tipo de interés de mercado. Dicho préstamo se ha concedido en el ejercicio 2020 para la compra del terreno y será reembolsado con la comercialización de la promoción en curso por parte de la sociedad participada.

Al cierre del ejercicio 2019, la Sociedad mantenía un préstamo a largo plazo concedido a Premier Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L. por importe de 2.866 miles de euros, siendo el vencimiento de la deuda principal en mayo de 2021 (ver Nota 16.2). Este préstamo devenga intereses según el tipo de interés de mercado. Dicho préstamo se concedió en el ejercicio 2018 por importe de 5.368 miles de euros, y será reembolsado con la comercialización de la promoción en curso por parte de la sociedad participada.

A corto plazo la Sociedad mantiene registrados los créditos concedidos al resto de las sociedades participadas (ver Nota 16.2).

8.3 Otras inversiones financieras

La composición y los movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 en las cuentas incluidas en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2020:

Miles de euros	Saldo a 01.01.2020	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31.12.2020
Inversiones a largo plazo					
Otros activos financieros	33	-	(1)	-	32
Inversiones a corto plazo					
Otros activos financieros	4.220	733	(147)	-	4.806
Total	4.253	733	(148)	-	4.838

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019:

Miles de euros	Saldo a 01.01.2019	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo a 31.12.2019
Inversiones a largo plazo					
Otros activos financieros	2.298	-	-	(2.265)	33
Inversiones a corto plazo					
Otros activos financieros	1.872	243	(160)	2.265	4.220
Total	4.170	243	(160)	-	4.253

Las inversiones a corto plazo se corresponden principalmente (4.045 miles de euros) con el importe pagado a las autoridades fiscales como consecuencia de las actas de las inspecciones fiscales de los ejercicios 2007 y 2008 del Impuesto sobre Sociedades y del Impuesto sobre el Valor Añadido que se encuentran recurridas (Nota 14).

El traspaso registrado a 31 de diciembre de 2019 desde Inversiones a largo plazo a Inversiones a corto plazo se correspondió íntegramente al importe del Acta fiscal del Impuesto sobre el Valor Añadido comentado anteriormente, dado que los Administradores de la Sociedad estimaron que durante el ejercicio 2020 se dictaría sentencia sobre dichos procesos. Dada la actual situación generada por la COVID-19, los Administradores estiman que se dictará sentencia durante el ejercicio 2021 (Nota 14).

8.4 Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

La composición al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 de estos saldos es la siguiente:

Miles de euros	2020	2019
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.501	8.660
Clientes, empresas del grupo y asociadas (Nota 16.2)	480	1.107
Personal	2	2
Créditos con las administraciones públicas (Nota 14)	-	1.293
Total	7.983	11.062

Correcciones valorativas

El saldo de la partida "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" se presenta neto de las correcciones valorativas por deterioro. Los movimientos habidos en dichas correcciones han sido los siguientes:

Miles de euros	2020	2019
Saldo inicial	25	25
Dotaciones	-	-
(Reversiones) / (Aplicaciones)	(25)	-
Saldo final	-	25

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

9. EXISTENCIAS

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

Los movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 en este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2020:

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

Ejercicio 2019:

Miles de euros	Saldo inicial	Adiciones/ (Dotaciones)	(Retiros)/ Aplicaciones	Trasposos	Saldo final
Terrenos	59.801	34.581	(10.225)	(45.706)	38.451
Promociones en curso	69.865	66.658	-	(46.003)	90.520
Promociones terminadas	21.055	658	(79.825)	91.709	33.597
Anticipos a proveedores	2.048	6.417	(6.081)	-	2.384
Correcciones valorativas por deterioro	(318)	-	-	-	(318)
Total	152.451	108.314	(96.131)	-	164.634

Durante el ejercicio 2020 se han activado costes financieros como existencias por un total de 3.069 miles de euros (2.355 miles de euros en el ejercicio 2019), como consecuencia de la financiación específica que la Sociedad ha obtenido de las distintas entidades financieras para la realización de las distintas promociones (Nota 13.1).

9.1 Descripción de los principales movimientos

Altas y bajas

Los principales movimientos habidos durante los ejercicios 2020 y 2019 son los siguientes:

2020

Los retiros en las promociones terminadas en 2020 se corresponden 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 se han entregado viviendas de las promociones de Rivas 2, Getafe, Alcalá, Gavá, San Boi, finalizadas en 2019.

Las altas en las promociones en curso se corresponden 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.

2019

Los retiros de las promociones terminadas en 2019 se correspondieron principalmente con las entregas de las promociones de Rivas 2, Cañaveral 1, Getafe, Alcalá, Hospitalet 7, Gavá y Sant Boi. Asimismo, durante el ejercicio se han entregado viviendas de las promociones Vallecas Roma, Valdebebas Orleans y Rivas, finalizadas en 2018.

Las altas en las promociones en curso se correspondieron principalmente al avance en construcción de Badalona 2, Rivas 2, Sant Boi, Gavá, Getafe y Alcalá, así como de las obras finalizadas y entregadas durante el ejercicio.

Las altas en terrenos se correspondieron con las compras de los terrenos de Mollet 2, Badalona 3, Cañaveral 6, Viladecans 2 y Sabadell 2.

Los retiros en terrenos se correspondieron principalmente con la entrega por aportación de socios a la sociedad participada Premier Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U. del terreno denominado Badalona 3 por importe de 10.225 miles de euros (Nota 8.1).

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 existen compromisos de compra de terrenos por importe de 5.850 y 13.969 miles de euros, respectivamente.

Correcciones valorativas por deterioro

No se han producido correcciones valorativas durante los ejercicios 2020 y 2019.

9.2 Otra información

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene todos sus terrenos libres de cargas a excepción de los terrenos de Carabanchel, Vallecas y Cañaveral 7. Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad mantenía todos sus terrenos libres de cargas a excepción de los terrenos de Carabanchel, San Sebastián de los Reyes y el Cañaveral 6, por importe de 5.750 miles de euros (garantía de préstamo hipotecario).

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019, la Sociedad tiene todas las promociones en curso y terminadas bajo garantía de préstamos hipotecarios (Nota 13.1).

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene 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. Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad tenía compromisos de entrega de las viviendas con los clientes en todas sus promociones a excepción de las promociones de Albalat, Viladecans 2 y Hospitalet 9, no habiéndose iniciado su comercialización al cierre de 2019.

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

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

Con fecha 12 de febrero de 2021, la Sociedad ha recibido comunicación del Excmo. Ayto. de Madrid en el que deniegan la licencia de construcción para una promoción que se iba a ejecutar en Carabanchel. Los motivos para tal denegación han sido principalmente por sobrepasar los metros cuadrados de edificabilidad máxima que se permitía en dicha finca. Dicha denegación no tiene impacto significativo en la cuenta de Pérdidas y ganancias y ha supuesto que la Sociedad haya tenido que cancelar todos los contratos firmados que mantenía con los clientes y devolver los anticipos recibidos. A fecha de formulación de estas cuentas anuales, se había devuelto la totalidad de los anticipos por importe de 1.885 miles de euros, junto con 59 miles de euros en concepto de intereses (ver Nota 20).

10. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

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

Miles de euros	2020	2019
Cuentas corrientes a la vista	16.241	17.955

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no existen saldos restringidos de disponibilidad para asegurar avales bancarios.

11. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

11.1 Capital social

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

El Accionista Único es la sociedad francesa Bassac, S.A. con el 100% de participación.

Con fecha 2 de junio de 2020, el accionista único aprueba la ampliación del capital social de la Sociedad mediante la elevación de valor nominal de las acciones desde la cuantía de 0,08 euros de valor nominal cada una a 0,85 euros de valor nominal. Esta ampliación ha sido realizada mediante la compensación de reservas de libre disposición por importe de 4.546 miles de euros. Esta ampliación de capital se ha inscrito en el Registro Mercantil con fecha 24 de septiembre de 2020.

11.2 Reservas y otros resultados de ejercicios anteriores

Reserva legal

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

Reserva voluntarias y reserva de fusión

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

La reserva de fusión asciende a 5.260 miles de euros.

Estas reservas son de libre disposición.

Handwritten signature consisting of a stylized 'M' and a large 'M' below it.

12. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

12.1 Provisiones

La composición y el movimiento de las provisiones al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Miles de euros	Saldo a 01.01.2020	Dotaciones	(Reversiones/ Aplicaciones)	Trasposos	Saldo a 31.12.2020
2020					
Provisiones a largo plazo					
Provisión por responsabilidades	925	450	(325)	-	1.050
Otras provisiones (Nota 14)	-	-	-	-	-
Provisiones a corto plazo					
Provisión por evicción	941	188	-	-	1.129
Otras provisiones (Nota 14)	1.956	-	-	-	1.956
Total	3.822	638	(325)	-	4.135

Miles de euros	Saldo a 01.01.2019	Dotaciones	(Reversiones/ Aplicaciones)	Trasposos	Saldo a 31.12.2019
2019					
Provisiones a largo plazo					
Provisión por responsabilidades	740	325	(140)	-	925
Otras provisiones (Nota 14)	693	-	-	(693)	-
Provisiones a corto plazo					
Provisión por evicción	815	126	-	-	941
Otras provisiones (Nota 14)	1.263	-	-	693	1.956
Total	3.511	451	(140)	-	3.822

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

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

12.2 Contingencias fuera de balance

Miles de euros	2020	2019
Avales proveedores	1.320	404
Avales Ayuntamientos	3.369	2.571
Total	4.689	2.975

Tanto al 31 de diciembre de 2020 como de 2019, la Sociedad se encuentra avalada por diversas entidades bancarias ante los Ayuntamientos de las localidades donde tiene sus promociones en curso, en garantía de la posterior urbanización de las mismas.

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

13. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros, clasificados todos en la categoría "Débitos y partidas a pagar", al 31 de diciembre es la siguiente:

Miles de euros	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Pasivos financieros no corrientes						
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	5.723	1.021	-	-	5.723	1.021
Pasivos financieros corrientes						
Deudas con entidades de crédito (Nota 13.1)	77.099	69.551	-	-	77.099	69.551
Otros pasivos financieros	-	6	-	-	-	6
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16.2)	-	-	2.760	11.590	-	11.590
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 13.2)	-	-	59.331	69.550	-	69.550
	82.822	70.578	62.091	81.140	82.822	151.718

13.1 Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

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 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 2020 y 2019 han sido de mercado (tipos de interés referenciados al Euribor con un diferencial entre el 1,25% y 3,50%).

La Sociedad mantiene todos los préstamos en garantía hipotecaria (Nota 9), igual que al cierre del ejercicio 2019. Por ello, del total del valor de las existencias a 31 de diciembre de 2020, 74.672 miles de euros se encuentran asociadas a préstamos en garantía hipotecaria (75.435 miles de euros a 31 de diciembre de 2019).

La Sociedad debe cumplir con obligaciones comprometidas en ciertos contratos de financiación y atender el pago del principal e intereses de la deuda derivada de aquellos. El incumplimiento de dichas obligaciones frente a las distintas entidades financieras podría provocar que las entidades financieras exigieran anticipadamente el pago del principal de la deuda y sus intereses y, en su caso, ejecutaran las garantías otorgadas a su favor.

La Sociedad no ha incumplido ninguna obligación durante el ejercicio 2020 ni a la fecha de las presentes cuentas anuales.

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

- 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. La garantía del Estado a través de la línea de avales ICO es del 70%.
- 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. La garantía del Estado a través de la línea de avales ICO es del 70%.

El detalle de las fechas de vencimiento de los préstamos hipotecarios 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	6.300	1.117	30-jun.-23	1.117	-
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 Sebastian de los Reyes	Promotor	19.200	4.123	5-abr.-22	4.123	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 6	Promotor	9.310	1.013	29-nov.-22	1.013	-
Préstamo Hipotecario	Vallecas	Promotor	19.860	3.380	18-jun.-21	3.380	-
Póliza de Crédito	Vallecas	Póliza IVA	1.877	1.877	31-oct.-23	1.877	-
Préstamo Hipotecario	Avda de Andalucía	Promotor	8.592	1.863	30-nov.-23	1.863	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 7	Suelo	1.500	1.500	14-dic.-23	1.500	-
Intereses a pagar	-	-	-	135	-	135	-
Total			208.214	62.822		77.099	5.723

El detalle de las fechas de vencimiento de los préstamos hipotecarios al cierre del ejercicio 2019 es el siguiente:

Tipo de préstamo	Promoción	Naturaleza	Límite disponible	Dispuesto	Vencimiento (*)	Corto plazo	Largo plazo
Préstamo Hipotecario	Hospitalet 5 y 6	Promotor	239	104	1-feb.-19	104	-
Préstamo Hipotecario	Rivas 2	Promotor	23.075	7.901	31-mar.-21	7.901	-
Póliza de Crédito	Póliza Sede	Póliza	4.000	2.042	3-jul.-21	1.021	1.021
Préstamo Hipotecario	Getafe	Promotor	7.500	1.516	9-mar.-20	1.516	-
Préstamo Hipotecario	Rivas 3	Promotor	7.500	3.070	19-jun.-21	3.070	-
Préstamo Hipotecario	Badalona 2	Promotor	12.800	7.628	25-jul.-20	7.628	-
Préstamo Hipotecario	Alcalá de Henares	Promotor	11.200	6.425	31-jul.-20	6.425	-
Préstamo Hipotecario	San Boi 1	Promotor	5.050	3.630	24-sep.-21	3.630	-
Préstamo Hipotecario	Rivas 4	Promotor	13.730	3.471	25-sep.-21	3.471	-
Préstamo Hipotecario	S. Sebastián Reyes	Suelo	1.500	1.500	28-sep.-20	1.500	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 2	Promotor	6.988	2.736	10-abr.-20	2.736	-
Préstamo Hipotecario	Gavá	Promotor	11.259	5.567	31-oct.-21	5.567	-
Préstamo Hipotecario	Terrassa	Promotor	15.380	2.500	13-dic.-21	2.500	-
Préstamo Hipotecario	San Boi 2	Promotor	2.800	2.303	18-dic.-21	2.303	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 5	Promotor	13.500	3.678	31-mar.-22	3.678	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 6	Suelo	750	750	22-nov.-20	750	-
Póliza de Crédito	Badalona 3	Póliza	2.090	2.063	31-dic.-20	2.063	-
Préstamo Hipotecario	Cañaveral 4	Promotor	10.500	3.557	11-dic.-21	3.557	-
Préstamo Hipotecario	Carabanchel	Promotor	3.500	3.500	18-jun.-20	3.500	-
Préstamo Hipotecario	Sabadell 1	Promotor	4.550	811	24-ene.-22	811	-
Préstamo Hipotecario	Mataró	Promotor	10.152	2.033	24-jul.-22	2.033	-
Préstamo Hipotecario	Torrejón 3	Promotor	20.288	3.700	30-nov.-22	3.700	-
Intereses a pagar	-	-	-	87	-	87	-
Total			188.112	70.572		69.551	1.021

(*) El vencimiento en los préstamos promotor se refiere a la fecha de comienzo de la amortización. Los préstamos que al cierre del ejercicio 2019 se encontraban vencidos y no renovados corresponden a las promociones de Hospitalet 5 y 6, por importe de 104 miles de euros.

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:

Miles de euros	2020	2019
Año 2020	-	27.330
Año 2021	37.549	33.020
Año 2022	36.193	10.222
Año 2023 y posteriores	9.080	-
Total	82.822	70.572

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

13.2 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Miles de euros	2020	2019
Proveedores	16.598	17.899
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	494	659
Pasivos por impuesto corriente (Nota 14)	958	1.117
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 1)	1.745	4.651
Anticipos de clientes	39.536	45.224
Total	59.331	69.550

Los anticipos de clientes corresponden a anticipos recibidos para la compraventa de viviendas de las promociones.

14. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Miles de euros	2020		2019	
	Saldos deudores	Saldos acreedores	Saldos deudores	Saldos acreedores
No corriente	419	-	683	-
Activos por impuesto diferido	419	-	683	-
Corriente	-	2.703	1.293	5.768
Hacienda Pública deudora por IVA	-	-	1.293	-
Pasivos por impuesto corriente	-	958	-	1.117
Hacienda Pública acreedora por IVA	-	1.532	-	4.490
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	-	97	-	90
Organismos de la Seguridad Social	-	116	-	71
Total	419	2.703	1.976	5.768

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

El 24 de mayo de 2012 la Sociedad presentó reclamación económico-administrativa contra el citado acuerdo presentándose el correspondiente escrito de alegaciones en fecha 10 de octubre de 2012. Desde agosto de 2012, la Sociedad 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 (ver Nota 8.2).

Con fecha 10 de marzo de 2014, el TEAR rechazó la reclamación efectuada sobre el Impuesto sobre el Valor Añadido. El 9 de abril de 2014, la Sociedad presentó reclamación frente al TEAC.

Con fecha 30 de agosto de 2017, el TEAC resolvió la reclamación interpuesta anulando la sanción de 1.056 miles de euros. No obstante, la Sociedad ha presentado un recurso ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional con fecha 27 de octubre de 2018 por no estar de acuerdo con el resto de la sentencia.

Con fecha 26 de noviembre de 2014, el TEAR rechazó la reclamación efectuada sobre el Impuesto sobre Sociedades, pero rebajó la sanción en 167 miles de euros, dejándola en 666 miles de euros. El 13 de enero de 2015, la Sociedad presentó reclamación frente al TEAC.

Con fecha 13 de diciembre de 2017, el TEAC rechazó la reclamación efectuada sobre el Impuesto sobre Sociedades, confirmando así la resolución de TEAR, pero estableció la sanción a pagar en 666 miles de euros (provisionada al cierre del ejercicio 2016). Con fecha 16 de febrero de 2018, la Sociedad presentó un recurso ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional para recurrir la resolución del TEAC. A fecha actual no ha recaído sentencia en este procedimiento.

Con fecha 7 de enero de 2019, la Sociedad presentó ante la AEAT solicitud de rectificación de las autoliquidaciones del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2009 a 2012 por las diferencias temporarias objeto de las actas fiscales. La AEAT dictó acuerdo desestimatorio frente al que la Sociedad ha interpuesto con fecha 19 de julio de 2019 reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid, encontrándose actualmente pendiente de resolución.

A 31 de diciembre de 2020 el estado de las inspecciones en curso es como sigue:

Miles de euros	ACTAS RECIBIDAS			PROVISIÓN	
	IVA	IS	TOTAL	31.12.2020	31.12.2019
Cuota	1.408	1.716	3.124	(357)	(357)
Intereses	390	549	939	(933)	(933)
Sanción	-	666	666	(666)	(666)
Total	1.798	2.931	4.729	(1.956)	(1.956)

Los Administradores Solidarios de la Sociedad, junto con sus asesores 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 (Nota 12) 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 2020 y 2019 es la siguiente:

Miles de euros	2020		2019	
	Aumento/ (Disminución)	Total	Aumento/ (Disminución)	Total
Resultado contable antes de impuestos	18.022	18.022	24.832	24.832
Diferencias permanentes	100	100	100	100
Diferencias temporarias	313	313	132	132
(Compensación de bases imponibles negativas)		(1.368)		(6.266)
Base imponible (Resultado fiscal)		17.067		18.798
Cuota al 25%		4.266		4.700
Retenciones y pagos a cuenta del ejercicio		(3.308)		(3.583)
Total a pagar por Impuesto sobre beneficios		958		1.117

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

Miles de euros	2020	2019
Cuota líquida	(4.266)	(4.700)
Compensación de bases imponibles negativas	(342)	(1.567)
Variación de impuestos diferidos	78	34
Ajuste IS 2020	(34)	-
Ajuste IS 2019	-	2
Total	(4.564)	(6.231)

14.2 Activos por impuesto diferido

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

Miles de euros	Saldo a 31.12.2018	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2019	Altas	Bajas	Saldo a 31.12.2020
Bases imponibles negativas	1.909	-	(1.567)	342	-	(342)	-
Diferencias temporarias	307	34	-	341	78	-	419
Total	2.216	34	(1.567)	683	78	(342)	419

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ya no dispone de bases imponibles pendientes de compensar.

15. INGRESOS Y GASTOS

15.1 Ventas

El epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta corresponde a la actividad de ventas de promociones terminadas en las siguientes provincias:

Miles de euros	2020	2019
Barcelona	61.799	34.672
Madrid	55.763	79.518
Total	117.562	114.190

15.2 Consumo de terrenos y solares

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

Miles de euros	2020	2019
Compra de terrenos	23.765	34.581
Variación de existencias de terrenos	(24.619)	(45.706)
Total	(854)	(11.124)

Todas las promociones de la Sociedad se realizan en España.

15.3 Gastos de personal

El epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta presenta la siguiente composición al cierre de los ejercicios 2020 y 2019:

Miles de euros	2020	2019
Sueldos y salarios	2.842	3.384
Indemnizaciones	165	-
Seguridad social a cargo de la empresa	668	608
Otros gastos sociales	91	120
Total	3.766	4.112

15.4 Servicios exteriores

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Miles de euros	2020	2019
Arrendamientos y cánones (Nota 7)	223	234
Reparaciones y conservación	20	19
Servicios de profesionales independientes	859	643
Primas de seguros	258	179
Servicios bancarios y similares	9	9
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.008	1.097
Suministros	64	52
Otros servicios	503	800
Total	2.944	3.033

15.5 Otros resultados

Al cierre del ejercicio 2020 se compone principalmente de los gastos indemnizatorios entregados a los clientes por el retraso en la entrega de la promoción Rivas 3.

15.6 Ingresos y Gastos financieros

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

Miles de euros	2020	2019
Ingresos financieros		
Intereses de créditos a empresas del grupo y asociadas (Nota 16.2)	130	251
Otros ingresos financieros	3	21
Total	133	272
Gastos financieros		
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(101)	(598)
Por deudas con terceros		
Préstamos y créditos con entidades de crédito	(1.739)	(1.531)
Otros gastos bancarios	(2.595)	(1.779)
Total	(4.435)	(3.908)

16. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

16.1 Administradores solidarios y alta dirección

En los ejercicios 2020 y 2019, los Administradores Solidarios de la Sociedad no han devengado ni recibido remuneración alguna de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los Administradores Solidarios no mantenían saldos con la Sociedad por créditos o anticipos, ni existían compromisos asumidos por su cuenta en materia de seguros o planes de pensiones.

Los Administradores Solidarios de la sociedad se encuentran cubiertos con una póliza de responsabilidad civil por la que la Sociedad ha abonado una prima durante el ejercicio 2020 por importe de 48 miles de euros (43 miles de euros en 2019).

El Grupo al cual pertenece la Sociedad tiene establecido una verticalización de las principales funciones exigiendo a las entidades locales que forman parte del mismo el cumplimiento estricto de las políticas, delegación de autoridad y procedimientos internos definidos para sus actividades. Ninguno de los empleados de la Sociedad tiene suscrito un contrato de Alta Dirección, no obstante, la Sociedad considera Alta Dirección a determinados empleados. La remuneración total de la Alta Dirección devengada en los ejercicios 2020 y 2019 asciende a 816 y 707 miles de euros, respectivamente.

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

16.2 Entidades vinculadas

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

Miles de euros	Créditos a empresas	Cientes por prestaciones de servicios	Deudas con empresas del grupo	Créditos a empresas	Cientes por prestaciones de servicios	Deudas con empresas del grupo
	Ejercicio 2020			Ejercicio 2019		
Sociedad dominante	11.824	-	-	-	-	11.547
Premier Desarrollos, S.L.U.	2.681	-	-	2.983	552	-
Premier Partners, S.L.	-	-	2.760	929	178	43
P. Asociados y Promoción de Viviendas, S.L.U.	100	319	-	-	102	-
P. Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L.U.	2.531	161	-	2.866	275	-
P. Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U.	477	-	-	-	-	-
P. Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U.	8.751	-	-	16	-	-
Premier Norte, S.L.U.	3	-	-	-	-	-
Premier Activos, S.L.U.	3	-	-	-	-	-
Totales	26.370	480	2.760	6.794	1.107	11.590

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

Miles de euros	Servicios prestados	Servicios recibidos	Ingresos financieros - Intereses	Gastos financieros - Intereses	Servicios prestados	Servicios recibidos	Ingresos financieros - Intereses	Gastos financieros - Intereses
	Ejercicio 2020				Ejercicio 2019			
Sociedad dominante	-	100	24	101	-	100	-	598
Premier Desarrollos, S.L.U.	355	-	-	-	954	-	-	-
Premier Partners, S.L.	305	-	20	-	179	-	-	-
P. Asociados y Promoción de Viviendas, S.L.U.	766	-	-	-	776	-	24	-
P. Inversiones y Promoción de Viviendas, S.L.U.	413	-	86	-	1.830	-	227	-
P. Proyectos y Promoción de Viviendas, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-
P. Gestión y Promoción de Viviendas, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-
Premier Norte, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-
Premier Activos, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-
Totales	1.839	100	130	101	3.539	100	251	598

Dentro del epígrafe de "Créditos a empresas" se incluye la cuenta de cash pooling con saldo deudor que la Sociedad mantiene con su Socios Único. Al cierre del ejercicio 2019 el saldo de la cuenta de cash pooling mantenía saldo acreedor y se mantenía registrada en el epígrafe de "deudas con empresas del grupo". Dicha cuenta se encuentra remunerada a tipo de mercado.

El importe de los servicios prestados durante los ejercicios 2020 y 2019 a las sociedades del grupo, se corresponde principalmente con los honorarios de gestión y comercialización que las Sociedad ha efectuado en las promociones que realizan las entidades vinculadas.

El importe de los servicios recibidos durante los ejercicios 2020 y 2019, obedece al devengo anual establecido contractualmente con Bassac, S.A. 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 2020 y 2019 han sido de 43 y 57 miles de euros respectivamente.

17.2 Estructura de personal

El número medio de empleados de los ejercicios 2020 y 2019 distribuidas por categorías y sexos es el siguiente:

Categoría profesional	2020			2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administración	8	3	11	9	3	12
Comercial	13	10	23	13	9	22
Técnico	5	3	8	6	3	9
Desarrollo	2	2	4	2	2	4
	28	18	46	30	17	47

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

Categoría profesional	2020			2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Administradores	2	-	2	2	-	2
Administración	8	4	12	6	3	9
Comercial	13	10	23	12	8	20
Técnico	6	3	9	6	3	9
Desarrollo	2	2	4	2	2	4
	31	19	50	28	16	44

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha tenido empleados con discapacidad superior o igual al 33%.

17.3 Información sobre medioambiente

Durante los ejercicios 2020 y 2019 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 2020 y 2019 no se ha incurrido en gastos cuya finalidad ha sido la protección y mejora del medio ambiente.

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

18. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgo financiero y consecuentemente, los instrumentos para su consecución vienen determinadas en gran medida por la legislación y normativa específicas del sector de actividad de promoción inmobiliaria y de la naturaleza de los proyectos, sin olvidar, la situación prevaleciente en cada momento en los mercados financieros. La Sociedad se encuentra expuesta a los siguientes riesgos:

a) Riesgo de crédito

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

La cifra de negocios de 2020 se desglosa en:

- Venta de viviendas (plazas de parking y locales comerciales): 100,0% (2019: 100,0%)
- Venta de suelo: 0,0% (2019: 0,0%)

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 abono en efectivo y subrogación en el préstamo hipotecario, por lo que no hay riesgo alguno de crédito.

b) 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. Por este motivo no puede utilizarse el ratio de deuda/ebitda para esta actividad.

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

c) Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

La mayoría de la deuda financiera de la Sociedad está a tipo variable:

Miles de euros	2020	%	2019	%
A tipo de interés fijo o protegido	40.998	50%	4.292	6%
A tipo de interés variable	41.824	50%	66.280	94%
	82.822	100%	70.572	100%

La deuda media del ejercicio ha ascendido a 75.283 miles de euros (61.095 miles de euros en 2019). El análisis de sensibilidad ante variaciones de un 1% en el tipo de interés tendría un impacto de aproximadamente 418 miles de euros (663 miles de euros en 2019).

d) Política de gestión de capital

El principal objetivo de la política de gestión de la Sociedad consiste en garantizar una estructura financiera basada en el cumplimiento de la normativa vigente en España. Adicionalmente, la política de gestión de capital de la Sociedad busca asegurar el mantenimiento de los ratios estables, así como maximizar el valor del accionista.

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 el ejercicio 2020 y 2019:

	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	68	42
Ratio de operaciones pagadas	36	40
Ratio de operaciones pendientes de pago	349	63
	Importes (Miles de euros)	Importes (Miles de euros)
Total pagos realizados	108.034	120.201
Total pagos pendientes	12.259	8.509

El periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2020 fue de 68 días (42 días en 2019).

20. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 2 de febrero de 2021, la Sociedad ha incorporado al Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) un programa de pagarés con vencimientos de hasta 24 meses. Este programa de emisión permitirá a la Sociedad acceder a nuevos inversores cualificados para diversificar sus fuentes de financiación y colocar pagarés hasta un salvo vivo de 50 millones de euros.

Con fecha 12 de febrero de 2021, la Sociedad ha recibido comunicación del Excmo. Ayuntamiento de Madrid en el que deniegan la licencia de construcción para una promoción que se iba a ejecutar en Carabanchel (ver Nota 9).

Excepto por lo indicado en los párrafos precedentes, desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, no se ha producido ningún hecho relevante que tenga efectos sobre las mismas.

PREMIER ESPAÑA, S.A. (Sociedad Unipersonal)
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Al accionista único:

A continuación, exponemos un breve resumen de los hechos más destacables ocurridos durante el ejercicio 2020, y de las expectativas para los ejercicios posteriores.

Durante el ejercicio 2020, Premier España ha entregado un total de 497 viviendas, lo que ha supuesto 117,6 millones de euros de cifra de negocio, un incremento del 3% con respecto al ejercicio 2019. El resultado de explotación se sitúa en 19,2 millones de euros, lo que supone una reducción, con respecto al margen neto obtenido en 2019, del 26%. Esta reducción en el margen neto, pese al ligero incremento en la cifra de negocio, se debe a la mayor entrega, en 2020, de viviendas protegidas que, al tener el precio de venta limitado, otorgan un margen muy inferior a las viviendas libres. Pese a observar en la actualidad una estabilidad en los costes de construcción, no fue así en los ejercicios precedentes, lo que ha supuesto, en los programas de vivienda protegida, la mencionada reducción en el margen.

La actividad comercial, para los próximos ejercicios, vuelve a estar garantizada ya que, a la fecha de elaboración de este informe, Premier tiene vendidas el 94% de las viviendas que se han de entregar en 2021 según nuestro Plan de negocio, el 84% de las que se han de entregar en 2022 y más del 36% de las que tenemos previsto terminar y escriturar en 2023.

Durante gran parte del ejercicio 2020, la compañía ha estado preparando, por primera vez en su historia, el registro y emisión de un programa de pagarés de hasta 50 millones de euros en el Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), con el objetivo de sacarlo al mercado a comienzos de 2021. El objetivo de esta emisión es diversificar las fuentes de financiación, tener mejor acceso a la compra de suelos estratégicos con mayor independencia de nuestra matriz y abaratar los costes financieros globales. Podemos afirmar que las primeras emisiones de este programa han sido un rotundo éxito en volumen y costes y se está consiguiendo crear una base inversora sólida y recurrente.

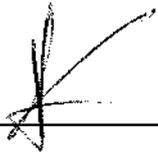
Los efectos de la crisis del COVID 19, en los resultados financieros, han sido limitados. La reducción del margen, como se ha comentado arriba, no ha tenido nada que ver con esta crisis, sino con la tipología de la vivienda entregada. Básicamente, los efectos del COVID han sido, por un lado, el retraso en las obras de construcción de dos meses aproximadamente, lo que ha supuesto traspasar a 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 han repuesto 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 y entrevistas. INCLUIR EN LA MEMORIA NOTA 2.6 IMPACTO DE LA COVID

La liquidez y la solvencia patrimonial de Premier no se han visto alteradas en absoluto por la crisis del coronavirus. Tampoco se han observado problemas financieros en nuestras empresas constructoras, como temíamos al inicio de la crisis del covid.

La Sociedad, debido a la naturaleza de su actividad, no ha realizado ninguna inversión en I+D+I durante el ejercicio 2020. Asimismo, la Sociedad no ha realizado compra alguna de acciones propias.

FORMULACIÓN DE CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN

Los administradores solidarios de Premier España, S.A. (Sociedad Unipersonal) ha formulado con fecha 31 de marzo de 2021 las Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio 2020. Dichos documentos figuran transcritos en los folios que preceden al presente, que están todos ellos numerados del 1 al 43.



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



D. Charles Moise Victor Robert Mitterrand
Administrador solidario