



**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.L.**  
*(Sociedad de responsabilidad limitada constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital)*

**PROGRAMA DE PAGARÉS PRYCONSA 2025**  
**Saldo vivo máximo 150.000.000 €**

**DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN DE PAGARÉS AL  
MERCADO ALTERNATIVO DE RENTA FIJA**

**I. INFORMACIÓN GENERAL**

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.L. (el “**Emisor**”) es una sociedad de responsabilidad limitada, constituida bajo la legislación española, con domicilio social en la Glorieta de Cuatro Caminos, números 6 y 7, 28020, Madrid (España), inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-72.425, con IRUS 1000245696994, N.I.F. B-28158053 y código LEI 9598001P2F8RA6CC0704.

El Emisor solicitará la incorporación de los pagarés (los “**Pagarés**”) de acuerdo con lo previsto en el presente documento base informativo de incorporación (el “**Documento Base Informativo**”) en el Mercado Alternativo de Renta Fija (“**MARF**”).

MARF es un sistema multilateral de negociación (“**SMN**”) y no un mercado regulado, de conformidad con el artículo 68 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión (la “**LMVSI**”).

Este Documento Base Informativo es el documento requerido por la Circular 1/2025, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija (la “**Circular 1/2025**”).

Los Pagarés estarán representados mediante anotaciones en cuenta, correspondiendo la llevanza de su registro contable a la Sociedad de Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) que, junto con sus Entidades Participantes, será la encargada de su registro contable.

Invertir en pagarés conlleva ciertos riesgos. Lea la sección Factores de Riesgo de este Documento Base Informativo de Incorporación.

MARF no ha efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el presente Documento Base Informativo, ni sobre el contenido de la documentación e información aportada por el Emisor en cumplimiento de la Circular 1/2025, de 16 de junio, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija.

**AGENTE DE PAGOS Y ASESOR REGISTRADO**

Banca March, S.A.

**ENTIDADES COLABORADORAS**

Banca March, S.A. Renta 4 Banco, S.A.

La fecha del Documento Base Informativo es 16 de octubre de 2025.

## **II. OTRA INFORMACIÓN**

No se ha llevado a cabo ninguna acción en ninguna jurisdicción a fin de permitir una oferta pública de los Pagarés o la posesión o distribución del Documento Base Informativo o de cualquier otro material de oferta en ningún país o jurisdicción donde sea requerida actuación para tal propósito.

El presente Documento Base Informativo no ha de ser distribuido, directa o indirectamente, en ninguna jurisdicción en la que tal distribución suponga una oferta pública de valores. En particular, este Documento Base Informativo no es una oferta pública de venta de valores ni se va a realizar ninguna oferta de valores en ninguna jurisdicción en la que dicha oferta o venta sea considerada contraria a la legislación aplicable.

En particular, este Documento Base Informativo no constituye un folleto informativo aprobado y registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Pagarés u otra autoridad competente. La emisión de los Pagarés no constituye una oferta pública sujeta a la obligación de publicar un folleto informativo, de conformidad con lo previsto en Reglamento (UE) n.º 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017 y en la LMVSI, lo que exime de la obligación de aprobar, registrar y publicar un folleto informativo en la Comisión Nacional del Mercado de Valores u otra autoridad competente.

Los Pagarés se dirigen exclusivamente a inversores cualificados, contrapartes elegibles y clientes profesionales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.(e) del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017 y en los artículos 194 y 196 de la LMVSI.

### **REGLAS EN MATERIA DE GOBERNANZA DEL PRODUCTO BAJO MiFID II**

#### **EL MERCADO DESTINATARIO SERÁ ÚNICAMENTE INVERSORES CUALIFICADOS, CONTRAPARTES ELEGIBLES Y CLIENTES PROFESIONALES**

Exclusivamente al objeto del proceso de aprobación de los pagarés como instrumento financiero o “producto” que ha de llevar a cabo el Emisor, tras la evaluación del mercado objetivo de los Pagarés, se ha llegado a la conclusión de que: (i) el mercado objetivo al que los Pagarés están destinados está constituido únicamente por “inversores cualificados”, “contrapartes elegibles” y “clientes profesionales”, de acuerdo a la definición que para cada uno de estos términos se da en la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, sobre mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE (“MiFID II”) y su normativa de desarrollo (en particular, en España, los artículos 194 y 196 de la LMVSI); y que (ii) todos los canales para la distribución de los Pagarés a

**inversores cualificados, contrapartes elegibles y clientes profesionales son apropiados.**

**Cualquier persona que, tras la colocación inicial de los valores, los ofrezca, los venda, los ponga a disposición de cualquier otra forma o los recomiende (el “Distribuidor”), deberá tener en cuenta la evaluación del mercado objetivo realizada por el Emisor. No obstante, cualquier Distribuidor sujeto a las provisiones de MiFID II es responsable de realizar su propia evaluación del mercado objetivo para los Pagarés (bien sea aplicando la evaluación del mercado objetivo realizada por el Emisor o perfeccionando dicha evaluación), y para establecer los canales de distribución apropiados.**

#### **PROHIBICIÓN DE VENDER A LOS INVERSORES MINORISTAS EN EL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO**

**Los Pagarés no están destinados a ofrecerse, venderse o ponerse a disposición de ninguna otra forma, ni deben ofrecerse, venderse o ponerse a disposición de inversores minoristas en el Espacio Económico Europeo (“EEE”). Se entenderá por “inversor minorista” a estos efectos a cualquier persona a quien una o ambas de las siguientes definiciones es/son aplicable/s:**

- (i) Cliente Minorista en el sentido previsto en el apartado (11) del artículo 4 (1) de MiFID II;**
- (ii) Cliente en el sentido de la Directiva (UE) 2016/97, siempre que no puedan clasificarse como clientes profesionales en función de la definición contenida en el apartado (10) del artículo 4 (1) de MiFID II.**

**Por esta razón, ninguna información clave ni documentos exigidos por el Reglamento (UE) nº 1286/2014 del Parlamento y el Consejo del 26 de noviembre de 2014 sobre información clave para productos de inversión empaquetados al por menor y basados en seguros (“Reglamento 1286/2014”) ha sido preparado para los fines de la oferta o venta de los Pagarés, o para ponerlo a disposición de los inversores minoristas en el EEE y, por lo tanto, cualquiera de esas actividades podría ser ilegal de conformidad con las disposiciones de Reglamento 1286/2014.**

#### **RESTRICCIONES DE VENTA EN EL REINO UNIDO**

**En el Reino Unido, este Documento Base Informativo y los pagarés sólo se podrían distribuir, y sólo se dirigen a, y cualquier inversión y actividad de inversión en los pagarés a la que este Documento Base Informativo se refiere está disponible sólo para, y podrá ser sólo suscrita por, “inversores cualificados” (“qualified investors”), según este término se define en la sección 86(7) de la Financial Services and Markets Act 2000, esto es, (i) que sean personas con experiencia profesional en asuntos relativos a inversiones que entran dentro de la definición de “profesionales de la inversión” (“investment professionals”) del**

artículo 19(5) de la Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (la “Orden”); o (ii) que sean entidades de valor neto elevado dentro del artículo 49(2)(a) al (d) de la Orden (conjuntamente, las “Personas Relevantes”). Las personas que no son Personas Relevantes no deberían llevar a cabo ninguna acción sobre la base de este Documento Base Informativo y no deberían actuar en base a ella o ampararse en el mismo.

#### **RESTRICCIONES DE VENTA EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**

Los Pagarés no han sido y no serán registrados bajo la Securities Act of 1933 de los Estados Unidos de América, con sus respectivas modificaciones (la “Securities Act”) y no podrán ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos de América salvo que estén registrados o estén exentos de registro bajo la Securities Act. No existe intención de registrar ningún Pagaré en los Estados Unidos de América o de realizar una oferta de cualquier tipo de los valores en los Estados Unidos de América.

#### **PROYECCIONES**

Determinadas manifestaciones recogidas en este Documento Base Informativo pueden ser de índole prospectiva, como son las declaraciones a futuro referentes a la actividad, el negocio, los riesgos, las oportunidades, la situación financiera, los resultados y la estrategia del Emisor. Dichas manifestaciones analizan expectativas o escenarios futuros referentes a la actividad, el negocio, los riesgos, las oportunidades del Emisor o a su situación financiera, resultados y estrategia o recogen otras declaraciones de carácter prospectivo.

Las proyecciones no constituyen una garantía ni predicen el desempeño futuro, y están supeditadas a riesgos conocidos y desconocidos, a incertidumbres y a otros elementos, como podrían ser los factores de riesgo establecidos en la sección 1 de este Documento Base Informativo, muchos de los cuales escapan al control del Emisor y pueden comportar que el resultado de las operaciones y la situación financiera real del Emisor, así como la evolución de los sectores de actividad en los que operan, difieran de forma significativa de lo indicado en las proyecciones recogidas en este Documento Base Informativo. Además, incluso si el resultado de las operaciones y la situación financiera real del Emisor, y la evolución de los sectores de actividad en los que operan, fueran coherentes con las proyecciones contenidas en este Documento Base Informativo, ese resultado o evolución puede no ser un indicador del resultado o la evolución en periodos posteriores.

Además, las proyecciones expresan la situación sólo a fecha de este Documento Base Informativo. El Emisor actualizará o revisará la información contenida en este Documento Base Informativo en la medida que sea exigido por la normativa

**aplicable. De no existir tal exigencia, el Emisor renuncia expresamente a cualquier obligación o compromiso de difundir públicamente actualizaciones o revisiones a este Documento Base Informativo ya sea para reflejar cambios en las expectativas o en los hechos, condiciones o circunstancias que sirvieron de base a las manifestaciones de índole prospectiva ya sea por otros motivos.**

#### **REDONDEO**

**Algunas cifras de este Documento Base Informativo, incluidas las magnitudes financieras, han sido redondeadas para facilitar su presentación. Por consiguiente, en determinados casos, la suma o la resta de los números indicados puede no ajustarse exactamente a la cifra total de su adición o sustracción, al igual que la suma o resta de algunas cifras expresadas en porcentaje puede no corresponderse exactamente con el porcentaje total indicado.**

### **III. ÍNDICE DE CONTENIDOS**

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| <b>I.</b>    | <b>INFORMACIÓN GENERAL .....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>II.</b>   | <b>OTRA INFORMACIÓN.....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>III.</b>  | <b>ÍNDICE DE CONTENIDOS.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>IV.</b>   | <b>FACTORES DE RIESGO .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>V.</b>    | <b>INFORMACIÓN DEL EMISOR.....</b>   | <b>34</b> |
| <b>VI.</b>   | <b>ASESOR REGISTRADO.....</b>  | <b>36</b> |
| <b>VII.</b>  | <b>PERSONAS RESPONSABLES DE LA INFORMACIÓN .....</b>   | <b>37</b> |
| <b>VIII.</b> | <b>TERMINOS Y CONDICIONES DEL PROGRAMA DE PAGARÉS .....</b>  | <b>37</b> |
| <b>IX.</b>   | <b>FISCALIDAD DE LOS PAGARÉS .....</b>   | <b>45</b> |
| <b>X.</b>    | <b>INFORMACIÓN RELATIVA A LA INCORPORACIÓN.....</b>  | <b>45</b> |
|              | <b>ANEXO I - INFORMACIÓN ADICIONAL DEL EMISOR Y SU NEGOCIO.....</b>  | <b>48</b> |
|              | <b>ANEXO II CUENTAS ANUALES DEL EMISOR CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS A 31 DE MARZO DE 2024 Y 31 DE MARZO DE 2025 ..</b> | <b>57</b> |

#### **IV. FACTORES DE RIESGO**

A continuación, se exponen los riesgos a los que se encuentra expuesto el Emisor, tanto los asociados a los sectores de actividad en los que está presente como los específicos relacionados con su negocio.

Invertir en los Pagarés conlleva ciertos riesgos. Los potenciales inversores deben analizar atentamente los riesgos descritos en esta sección, junto con el resto de la información contenida en este Documento Base Informativo antes de invertir en los Pagarés.

En caso de materializarse alguno de estos riesgos, u otros aquí no descritos, la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor, así como la capacidad del Emisor para reembolsar los Pagarés a vencimiento podrían verse afectados de forma adversa y, como consecuencia de ello, podría disminuir el precio de mercado de los Pagarés u ocasionar una pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión en los Pagarés.

El Emisor no garantiza la exhaustividad de los factores de riesgo descritos a continuación en esta sección; es posible que los riesgos descritos en esta sección no sean los únicos a los que el Emisor se enfrente y que pudieran existir otros riesgos, actualmente desconocidos o que en estos momentos no se consideren materiales, que por sí solos o junto con otros (identificados en este Documento Base Informativo o no) potencialmente pudieran tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor, así como en la capacidad del Emisor para reembolsar los Pagarés a vencimiento y, que ello pudiera, en consecuencia, resultar en una disminución del precio de mercado de los Pagarés u ocasionar una pérdida de la totalidad o parte de cualquier inversión en los Pagarés.

El Emisor considera que los factores de riesgo descritos a continuación en esta sección representan los riesgos materiales inherentes a la inversión en los Pagarés, pero el impago de los Pagarés en el momento del reembolso puede producirse por otros factores no conocidos, no previstos o que en estos momentos no se consideren materiales.

En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias, que pueden producirse o no. El Emisor no puede emitir una opinión acerca de la probabilidad de que dichas contingencias lleguen a materializarse o no. El orden en que estos riesgos se describen no refleja necesariamente una probabilidad mayor de que puedan darse.

##### **4.1. Principales riesgos específicos del Emisor o de su sector de actividad**

Los principales riesgos específicos del Emisor y de su actividad son los siguientes:

## **Riesgos específicos del Emisor**

### **- *Concentración geográfica de las actividades del Emisor***

Los activos y operaciones del Emisor se encuentran localizados en su totalidad en territorio nacional y presentan un grado elevado de concentración geográfica en la Comunidad Autónoma de Madrid (96,5% de las ventas del Emisor en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025 y el 80,0% en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2024 están localizadas en esta región). No obstante, dependiendo de las promociones, que se planifican con dos años de antelación en base a su estado de gestión urbanística y estudios de mercado, el peso específico de cada Comunidad Autónoma puede variar entre ejercicios de manera significativa. A 31 de marzo de 2025, las ventas en la Comunidad Autónoma de Castilla y León han representado el 0,24% del total del ejercicio 2025 frente al 16,33% del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2024. La Comunidad de Andalucía ha representado el 2,84% de las ventas del ejercicio 2025 frente a un 0,17% del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2024. Adicionalmente, en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025, el Emisor ha generado ingresos en el Principado de Asturias equivalentes al 0,43% frente al 3,54% del ejercicio anterior.

La demanda de vivienda en la Comunidad Autónoma de Madrid ha experimentado un ascenso durante el primer semestre de 2025, aumentándose el número de compraventas de viviendas en la citada Comunidad Autónoma en un 16,7% frente al mismo semestre del ejercicio anterior. A nivel nacional el ascenso en el número de compraventas de vivienda ha sido incluso más pronunciado, aumentando en el primer semestre del año aproximadamente un 19,73% frente al mismo periodo del ejercicio anterior (fuente: Instituto Nacional de Estadística). Esta tendencia al alza se observa asimismo en el sector de nueva vivienda en el que se encuadra la mayor parte del negocio del Emisor. Con todo, la concentración geográfica significativa de los activos y operaciones del Emisor implica una mayor exposición a la volatilidad del mercado y otros riesgos derivados de la falta de diversificación, y cualquier desaceleración en el mercado inmobiliario puede conllevar un impacto negativo en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados.

Además, el Emisor se encuentra mucho más expuesto al riesgo del sector en la Comunidad Autónoma de Madrid que otros competidores que cuentan con una cartera de activos con mayor diversificación en términos geográficos tanto a nivel nacional como internacional.

No obstante lo anterior, pese a la existencia de la referida concentración de actividad en la Comunidad Autónoma de Madrid, el Emisor participa en otras promotoras inmobiliarias del grupo en las que ejerce control en la toma de las decisiones y que realizan su actividad promotora en otras Comunidades Autónomas por lo que dicha concentración de actividad en la Comunidad Autónoma de Madrid se diluye en parte por estas actividades promotoras. Teniendo en cuenta todas estas sociedades en las que el Emisor participa, el reparto del GDV (sólo de los terrenos y solares y sin considerar la obra en curso en construcción) por Comunidad Autónoma sería el siguiente (tomando como referencia los datos del último cierre auditado del Emisor): Madrid: 66%, Andalucía: 18%, Extremadura: 6%, Islas Baleares: 4%, Castilla y León: 2%, Valencia: 1%, Castilla La Mancha: 1% y Principado de Asturias: 1%.

Si a las cifras anteriores añadiéramos el GDV de las obras en construcción a 31 de marzo de 2025, el reparto el siguiente: Madrid: 64%, Andalucía: 17%, Extremadura: 6%, Islas Baleares: 4%, País Vasco: 3%, Castilla y León: 2%, Valencia: 2%, Principado de Asturias: 1% y Castilla La Mancha: 1%.

Por tanto, como se desprende de los datos anteriores, la concentración del Emisor en la Comunidad Autónoma de Madrid no es tan evidente si tenemos en cuenta las actividades promotoras que se desarrollan a través de las sociedades en las que ejerce el control de sus actividades.

- ***El negocio del Emisor puede verse afectado negativamente si no se obtienen los permisos y aprobaciones necesarios para sus proyectos de desarrollo***

El sector de las promociones inmobiliarias requiere la obtención de licencias, permisos y otras aprobaciones necesarias de carácter urbanístico y medioambiental para la iniciación de la construcción de los proyectos. Asimismo, para la entrega de unidades construidas a los clientes es necesaria la obtención de licencias de primera ocupación (LPO) o declaración responsable (DR) y otras aprobaciones y permisos de las correspondientes administraciones públicas locales y autonómicas. La capacidad del Emisor para la obtención de los permisos y licencias requeridas para la construcción dependen primordialmente del cumplimiento de los requisitos regulatorios urbanísticos y medioambientales. La concesión de dichos permisos se encuentra regulada a nivel autonómico y local y puede estar sujeta al criterio de las administraciones autonómicas y locales correspondientes.

Teniendo en cuenta que el Emisor es propietario de terrenos en distintos municipios tanto en la Comunidad Autónoma de Madrid, como en otras provincias de España, donde se desarrolla la mayor parte de su actividad, y que no todos ellos se encuentran gobernados por el mismo partido político ni regidos por la misma normativa, existe la posibilidad de que el Emisor deba cumplir requisitos diferentes en cada uno de ellos y encontrarse sujeto al criterio y discreción de diversas administraciones públicas para la obtención de los permisos y licencias necesarios. Por su parte, los plazos de concesión de licencias y permisos también varían en función del municipio en la que se encuentren los terrenos o activos inmobiliarios. La imposibilidad de obtener tales permisos o de obtenerlos en el plazo previsto podría tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

Adicionalmente, la normativa de planeamiento urbanístico establece que los permisos y licencias obtenidos pueden ser impugnados ante la autoridad competente dentro del plazo legalmente establecido. En caso de impugnación, la obtención de tales permisos y licencias puede causar retrasos en la entrega de las unidades e incluso la imposibilidad de completar ciertos proyectos en los términos previstos, lo que a su vez puede tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

No obstante, el Emisor lleva más de 60 años desarrollando su actividad promotora en España por lo que tiene una amplia experiencia en este campo contando con un equipo de profesionales con una dilatada experiencia.

- **Limitaciones en la obtención de financiación**

El sector de la promoción inmobiliaria requiere de importantes desembolsos iniciales para la adquisición de terrenos y las actividades de construcción y desarrollo integral de promociones y de financiación recurrente. Con posterioridad a la adquisición del suelo, el Emisor incurre en costes elevados antes del comienzo de la construcción de las promociones inmobiliarias. En función del grado de desarrollo de un proyecto, la construcción de una vivienda puede implicar costes de preparación y tratamiento del suelo, de reparcelación, de instalación y acondicionamiento de infraestructuras como vías de acceso, sistemas de desagüe y gestión de residuos u otros similares, de naturaleza tributaria u otros relacionados con la propiedad del terreno en el que se va a desarrollar la construcción de viviendas.

Si el Emisor no pudiese obtener financiación para la compra de suelo u obtener financiación para sus necesidades de circulante o desarrollo de la promoción inmobiliaria, podrían incurrir en penalizaciones contractuales, comisiones e incluso incrementos en los costes. Cualquier dificultad para la obtención de capital suficiente para suplir los costes correspondientes a las adquisiciones y promociones previstas puede también causar el retraso en la finalización de los proyectos en marcha y tal incumplimiento de plazos puede resultar en un incremento de costes. Cualquiera de los escenarios anteriormente descritos podría tener un impacto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

- **El Emisor puede incurrir en endeudamiento adicional**

El sector inmobiliario, en general, es un sector con un alto grado de apalancamiento financiero y el Emisor tiene concedida financiación externa que conlleva un grado moderado-bajo de endeudamiento. Entre otras fuentes de financiación, el Emisor ha acudido a los mercados de capitales y a fórmulas de financiación bancarias tradicionales para financiar sus necesidades a corto y largo plazo. Así, a 31 de marzo de 2025, el Emisor había aumentado su endeudamiento a corto plazo frente al ejercicio anterior, al contar con deudas por importe total de 91.507.169 € (87.310.426 € a 31 de marzo de 2024), correspondiendo 87.574.096 € a obligaciones y otros valores negociables (58.078.792 € a 31 de marzo de 2024), 2.453.700 € a deudas con entidades de crédito (29.198.761 € a 31 de marzo de 2024) y 1.409.474 € a otros pasivos financieros (32.873 € a 31 de marzo de 2024). Por otra parte, las deudas a largo plazo del Emisor ascendían a 90.754.925 € a 31 de marzo de 2025 (42.287.965 € a 31 de marzo de 2024), correspondiendo prácticamente en su totalidad a deudas con entidades de crédito (88.043.733 € a 31 de marzo de 2025 y 41.918.020 € a 31 de marzo de 2024) y el resto a otros pasivos financieros (2.711.152 € a 31 de marzo de 2025 y 369.945 € a 31 de marzo de 2024).

Al 31 de marzo de 2025, el saldo vivo de pagarés emitido por el Emisor asciende a 89.100.000 euros con los siguientes vencimientos e importes:

| Nominal   | Fecha de vencimiento | Estado  |
|-----------|----------------------|---------|
| 7.700.000 | 14/04/2025           | Vencido |

| Nominal           | Fecha de vencimiento | Estado  |
|-------------------|----------------------|---------|
| 10.000.000        | 14/04/2025           | Vencido |
| 5.000.000         | 14/05/2025           | Vencido |
| 15.000.000        | 14/05/2025           | Vencido |
| 2.700.000         | 13/06/2025           | Vencido |
| 3.800.000         | 13/06/2025           | Vencido |
| 12.000.000        | 14/07/2025           | Vencido |
| 7.600.000         | 14/07/2025           | Vencido |
| 11.300.000        | 05/08/2025           | Vencido |
| 3.000.000         | 12/09/2025           | Vencido |
| 11.000.000        | 12/09/2025           | Vencido |
| <b>89.100.000</b> |                      |         |

Desde el 31 de marzo de 2025 y hasta la emisión de este documento base informativo, el Emisor ha realizado varias emisiones de pagarés por importe conjunto de 120.700.000 euros de acuerdo con el siguiente detalle:

| Nominal    | Fecha de vencimiento | Estado     |
|------------|----------------------|------------|
| 1.000.000  | 13/06/2025           | Vencido    |
| 1.800.000  | 14/07/2025           | Vencido    |
| 6.200.000  | 05/08/2025           | Vencido    |
| 8.000.000  | 29/08/2025           | Vencido    |
| 2.000.000  | 12/09/2025           | Vencido    |
| 3.000.000  | 12/09/2025           | Vencido    |
| 4.000.000  | 10/10/2025           | No vencido |
| 10.100.000 | 10/10/2025           | No vencido |

| Nominal            | Fecha de vencimiento | Estado     |
|--------------------|----------------------|------------|
| 1.300.000          | 10/10/2025           | No vencido |
| 7.100.000          | 14/11/2025           | No vencido |
| 6.000.000          | 14/11/2025           | No vencido |
| 6.000.000          | 15/12/2025           | No vencido |
| 4.000.000          | 13/01/2026           | No vencido |
| 1.200.000          | 13/01/2026           | No vencido |
| 1.500.000          | 13/01/2026           | No vencido |
| 1.400.000          | 13/02/2026           | No vencido |
| 6.000.000          | 13/02/2026           | No vencido |
| 7.700.000          | 14/04/2026           | No vencido |
| 15.600.000         | 14/04/2026           | No vencido |
| 6.000.000          | 18/05/2026           | No vencido |
| 1.000.000          | 18/05/2026           | No vencido |
| 18.300.000         | 11/09/2026           | No vencido |
| 1.500.000          | 15/12/2026           | No vencido |
| <b>120.700.000</b> |                      |            |

La capacidad de obtención de financiación o refinanciación por parte del Emisor puede verse mermada por el devengo de intereses y comisiones y el aumento de los tipos de interés aplicables a los contratos de financiación, tanto en relación con el tipo de interés de referencia (EURIBOR) como con los diferenciales aplicados por el sistema financiero. Además, un apalancamiento elevado por parte del Emisor puede aumentar su exposición a factores económicos adversos como recesiones o deterioros de la economía española. Si bien se debe tener en cuenta la bajada de los tipos de interés en septiembre de 2024, lo cual supuso un cambio de tendencia puesto que, en la Unión Europea, el Banco Central Europeo desde finales de 2021 venía aumentando los tipos de interés. En 2025, esta política más acomodaticia se ha mantenido, aunque con cautela ante los riesgos inflacionarios persistentes. Todos estos factores podrían seguir

teniendo un impacto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

- ***Incidentes fuera del control del Emisor***

La ocurrencia de desastres naturales, como los huracanes, terremotos, volcanes y tsunamis, la propagación de enfermedades contagiosas, pandemias, así como actos terroristas y acciones militares o conflictos bélicos, delincuencia generalizada, difusión de noticias que pongan en duda la seguridad de determinadas zonas o incertidumbres políticas en áreas geográficas en las que el Emisor o sus filiales operan de forma significativa, o de las que se nutre de gran número de clientes o proveedores, así como otros incidentes fuera del control del Emisor o sus filiales en el ámbito interno, como pueden ser huelgas u otras interrupciones en la cadena de suministro, podrían tener un efecto material adverso en su actividad, su negocio, su situación financiera y sus resultados.

En particular, los conflictos bélicos entre Rusia y Ucrania a partir de febrero de 2022 y los alrededores de Israel desde octubre de 2023 con su posible extensión a otros territorios, han hecho patentes sus efectos sobre los precios y disponibilidad de las materias primas y la energía (así como posibles limitaciones a su consumo), las tensiones en los mercados financieros, el impacto en el crecimiento o en la inflación, entre otros factores.

Por último, a pesar de que el Emisor no prevé escenarios que puedan poner en peligro la continuidad de su actividad o afectar de manera significativa al valor de sus activos inmobiliarios, las valoraciones que terceros como Savills emiten sobre su cartera de activos conforme a la VPS3 y VPGA 10 del Libro Rojo de RICS Global Standards se realizan sobre la base de "incertidumbre de valoración material", lo cual requerirá un seguimiento de la evolución de la situación macroeconómica y el mercado inmobiliario para determinar su incidencia sobre el valor de mercado de los activos del Emisor.

- ***Los daños en activos arrendados, gestionados o propiedad del Emisor podrían no estar suficientemente cubiertos por los contratos de seguro***

El Emisor tiene contratados seguros de daños y de responsabilidad civil en relación con sus activos con unos límites de cobertura que el Emisor considera adecuados y habituales en el sector. Algunos tipos de daños, como, por ejemplo, los ocasionados por catástrofes naturales o actos terroristas pueden no ser asegurable o contar con un límite máximo de aseguramiento o ser demasiado costosos para justificar su aseguramiento.

El Emisor podría no ser capaz de contratar seguros sin un incremento de la prima o una reducción de los niveles de cobertura. Asimismo, en el caso de daños sustanciales, el importe máximo de la cobertura podría no ser suficiente para pagar el valor total de mercado o el coste de reposición del activo dañado, la cantidad total derivada de la responsabilidad civil e incluso, en ciertos casos, determinados daños podrían no estar asegurados. Como resultado, el Emisor podría perder todo o parte del capital invertido en el activo, así como los ingresos futuros derivados del mismo, e incluso ser responsable de obligaciones económicas relacionadas con el activo lo que podría tener

un efecto material adverso en su actividad, su negocio, su situación financiera y sus resultados.

- ***La construcción de nuevos desarrollos conlleva riesgos para la salud y la seguridad***

Operar en la industria de la construcción de viviendas plantea ciertos riesgos relacionados con la salud y la seguridad. Cualquier incidente relacionado con dichos riesgos en uno de los proyectos del Emisor podría suponer enfermedades, lesiones o el fallecimiento de sus empleados, contratistas o subcontratistas o para el público en general, lo cual podría dar lugar a litigios, sanciones, retrasos en la construcción y dañar significativamente la reputación del Emisor.

Asimismo, la coyuntura sociopolítica y económica y, en particular, los efectos de la pandemia COVID-19, entre otros factores, motivaron que los cambios normativos relacionados, en particular, con la salubridad y seguridad de los trabajadores, y la higiene de las instalaciones productivas de los mismos sean cada vez más frecuentes. La introducción de una nueva normativa reguladora de estas condiciones en los sectores de la construcción, instalación o transporte implicaría la necesidad del Emisor de adaptarse a dichos cambios, lo cual, en caso de incrementar sus costes relacionados o de incumplimientos, podría tener un efecto adverso sobre su actividad, su negocio, su situación financiera y sus resultados.

Adicionalmente, considerando el número de empleados con el que cuenta el Emisor para el desarrollo de su actividad, la normativa en materia de salud y seguridad en el trabajo a la que se encuentra sujeto el Emisor, la cual es cambiante y tendente a endurecer sus estándares, cobra especial relevancia.

El acaecimiento de las circunstancias antes descritas o de otras similares podría tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

- ***El Emisor está expuesto a reclamaciones de responsabilidad o por daños***

La actividad de promoción y construcción del Emisor puede dar lugar a reclamaciones de responsabilidad civil de terceros en relación, entre otros, con su naturaleza, los materiales utilizados, o posibles deficiencias, errores u omisiones atribuibles a terceras partes que participan en el proceso en virtud de contratos formalizados con el Emisor como por ejemplo arquitectos, ingenieros y contratistas.

Un accidente o un fallo en el desarrollo, ejecución o explotación de los proyectos y las obras llevadas a cabo por el Emisor o en la prestación de sus servicios, pese al empleo de personal debidamente cualificado y habilitado para el desempeño de las tareas que le competen, puede ocasionar daños o lesiones a personas, a activos y al medio ambiente.

Además, el Emisor puede incurrir en responsabilidad como resultado del incumplimiento en los plazos de entrega de las unidades, de obligaciones contraídas con los vendedores de los terrenos o con contratistas, o en relación con la transmisión de títulos de propiedad con vicios ocultos.

En particular, los promotores inmobiliarios están sometidos a un régimen de responsabilidad y garantía establecido, entre otros, por los artículos 17 y 18 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (la “LOE”), con diversos límites temporales que varían en función del tipo de daño o deterioro presente en los edificios, siempre que dichos daños se deban a defectos en la construcción o una ejecución incorrecta del diseño de los inmuebles. Así, son responsables: (i) durante un periodo de un año por cualesquiera daños materiales por vicios o defectos en la ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras; (ii) durante un periodo de tres años por cualesquiera daños que afecten a la habitabilidad del inmueble causados en los elementos de construcción o instalaciones; y (iii) durante un periodo de diez años por cualesquiera daños materiales que afecten a los elementos estructurales comprometiendo directamente la resistencia mecánica y estabilidad del inmueble. Los anteriores escenarios pueden dar lugar a responsabilidad civil o penal frente a terceros, así como a daño reputacional en los casos particulares en los que se ponga en riesgo la seguridad pública, lo que podría tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y el resultado operativo del Emisor.

Aunque el Emisor tiene contratados distintos tipos de pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos asociados a sus actividades, estas pólizas tienen exclusiones y límites por lo que pueden darse circunstancias en las que determinados tipos de pérdidas, daños y responsabilidades no se encuentren cubiertos por las citadas pólizas o estando cubiertos, el límite de cobertura no sea suficiente para cubrir la totalidad de la pérdida, daño y responsabilidad o no queden protegidos adecuadamente y podría necesitar desviar recursos financieros y capital humano usualmente dedicados a sus operaciones y proyectos e incurrir por tanto en costes adicionales. Además, en los supuestos en que exista cobertura, las pérdidas, daños y responsabilidades pueden resultar en un incremento de las primas.

El acaecimiento de las circunstancias antes descritas o de otras similares podría tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor y sus filiales.

- ***El Emisor participa en sociedades cuyos sectores de actividad difieren***

A la fecha de publicación de este Documento Base Informativo, el Emisor participa directa e indirectamente en veintinueve (29) sociedades (veinte directamente y nueve indirectamente) dedicadas, entre otros, a la promoción inmobiliaria (primera residencia), la gestión de patrimonio inmobiliario, la generación de energía renovable o la gestión de cooperativas.

La diversidad de los sectores de actividad en los que operan las sociedades en las que participa el Emisor conlleva la exposición a riesgos endémicos legales, financieros y de negocio, específicos de dichas áreas de negocio además de los riesgos relacionados con la situación del país en el que operan.

La materialización de los citados riesgos podría tener un efecto adverso significativo en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados de las sociedades en las que participa el Emisor y, por tanto, en los resultados y la situación financiera del Emisor.

- ***Riesgo reputacional***

El Emisor está expuesto a riesgos por pérdida de imagen y reputación debido a la falta de cumplimiento o cumplimiento negligente de contratos con repercusión pública, a requisitos legales, a daños materiales o a personas, a la conflictividad socio-laboral o a cualquier otro aspecto relevante para el público y los mercados.

Daños en la reputación, o publicidad negativa, sea cierta o no, provenga de las actividades del Emisor o de determinados agentes del sector en general, podrían tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

#### - ***Dependencia del personal clave***

Tanto para el desarrollo de sus actividades como para la consecución de sus objetivos estratégicos, el Emisor depende de la calidad y formación de sus empleados y personal de dirección, así como de la suficiencia de su plantilla.

El Emisor es una sociedad controlada por una familia emprendedora especializada en el sector de la promoción inmobiliaria, entre otros. No obstante, el Emisor cuenta con un equipo gestor profesional experimentado y cualificado, cuya estabilidad y experiencia en el seno del Emisor ha permitido obtener una mejora en su posición dentro del sector inmobiliario español.

La pérdida de cualquier miembro clave de la alta dirección o del equipo gestor o la eventual incapacidad del Emisor para atraer y retener personal directivo con cualificación suficiente podría limitar o retrasar los esfuerzos de desarrollo del negocio del Emisor y la ejecución de su plan estratégico con el consiguiente efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

Además, para el desarrollo de algunas de sus actividades, en particular, las relacionadas con la construcción, el Emisor depende de la suficiencia de su plantilla, así como de la capacidad de sus empleados para llevar a cabo tareas físicas. Es posible que el Emisor no sea capaz de adecuar el tamaño y características de su plantilla (entre otras, la edad, salud o estado físico) para atender sus necesidades de manera sostenible y a futuro, lo que podría tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

#### **Riesgos asociados al sector en el que opera el Emisor**

##### - ***El sector inmobiliario es altamente competitivo***

La industria de la construcción de viviendas es altamente competitiva en el caso de compradores de viviendas, terrenos y solares, financiación, materias primas, administración especializada, competidores, contratistas y recursos de mano de obra. Por otra parte, al existir pocas barreras de entrada en el mercado de la promoción inmobiliaria, podrían aparecer nuevos actores con un modelo de negocio similar al del Emisor, lo que podría suponer un aumento de la competencia en el mercado inmobiliario en general y en el mercado español de la construcción de viviendas en particular. La competencia también podría aumentar como resultado de la consolidación del sector. Estas condiciones competitivas pueden reducir el número de viviendas que el Emisor entrega, impactar negativamente sus precios de venta, reducir sus márgenes de

ganancia y causar deterioros en el valor del inventario u otros activos del Emisor, lo que podría afectar negativamente a la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados de las operaciones del Emisor.

Entre los competidores del Emisor se encuentran: (i) promotores inmobiliarios con un profundo conocimiento de los mercados locales; (ii) sociedades de cartera inmobiliaria, incluidos los fondos que invierten a nivel nacional e internacional; (iii) inversores institucionales; (iv) inversores extranjeros; (v) instituciones financieras; (vi) cooperativas dedicadas al sector de la promoción y construcción inmobiliarias; y (vii) la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB). El Emisor también compite con los vendedores de viviendas existentes, incluidas las viviendas embargadas y con las viviendas de alquiler. Los competidores del Emisor podrían influir o ejercer presiones al alza o a la baja sobre el precio de mercado de venta de viviendas, afectando a la posición competitiva del Emisor. En particular, las cooperativas dedicadas al sector de la promoción y construcción inmobiliarias han ejercido presiones al alza sobre los precios de mercado de la vivienda recientemente. Además, dichos competidores pueden tener mayores recursos financieros que el Emisor o una mayor capacidad para obtener préstamos para adquirir terrenos y pueden tener una capacidad para adquirir terrenos a un precio más alto o en condiciones menos favorables que las que el Emisor pueda estar dispuesto a aceptar o a pagar una mayor compensación a los contratistas, lo que podría afectar negativamente a la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados de las operaciones del Emisor.

La competencia también puede afectar a la capacidad del Emisor para adquirir terrenos adecuados, materias primas y contratar a contratistas cualificados a precios aceptables u otras condiciones, ello podría dar lugar a un empeoramiento de sus ventajas y posición competitiva frente a sus competidores lo que podría reducir sus márgenes y afectar negativamente a la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados de las operaciones del Emisor.

Además, si el Emisor no reaccionase adecuadamente y a tiempo a los avances tecnológicos en el sector en el que opera, ello podría tener un impacto negativo en su actividad, su negocio, su situación financiera y sus resultados.

#### - ***Riesgos operativos específicos del sector inmobiliario***

El Emisor puede verse afectado directamente por los riesgos específicos del sector inmobiliario que podrían influir negativamente en la rentabilidad del negocio. Entre estos riesgos, se encuentran los siguientes:

- La disponibilidad de localizaciones, planeamientos y licencias urbanísticas y otros permisos y limitaciones del correspondiente mercado, tales como la ocupación proyectada, restricciones territoriales sobre los contratos de arrendamiento o gestión y costes de construcción, entre otros.
- La falta de liquidez en el mercado inmobiliario y la incertidumbre sobre los retornos de los activos inmobiliarios.

- Los impuestos y normativas que influyan, determinen o regulen el empleo, salarios, despidos, inmigración, precios, tipos de interés, procedimientos de construcción, costes, medio ambiente, etc.
- Los incumplimientos contractuales en la ejecución y entrega en tiempo o forma de activos inmobiliarios, bien por las sociedades constructoras o bien por las sociedades inmobiliarias, que conlleven la resolución anticipada de la relación contractual y la posible incursión en pérdidas derivadas de una demanda judicial.
- La posibilidad de riesgo de fraude o acciones negligentes o dolosas por una parte interna o un tercero que redunden en pérdidas para el negocio.

La materialización de cualquiera de estos factores de riesgo podría tener un efecto negativo en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados de las operaciones del Emisor.

Asimismo, numerosas medidas incluidas en la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*, en el *Real Decreto 903/2022, de 25 de octubre, por el que se modifican el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025*, así como el *Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021*, y el *Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*, incluyendo aquellas modificaciones introducidas por razón de la *Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021*, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del *Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19*, incentivan tanto el alquiler de viviendas como la rehabilitación del parque de viviendas existente, lo que puede favorecer los intereses de algunos de los competidores del Emisor, afectar negativamente a la demanda de viviendas del Emisor y tener un impacto negativo en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados de las operaciones del Emisor.

- ***El Emisor puede incurrir en costes significativos como consecuencia de adquisiciones que no se completan y de la no identificación de todos los riesgos posibles relevantes***

Para las adquisiciones de suelo, el Emisor identifica, en primer lugar, las oportunidades que ofrece el mercado y lleva a cabo un proceso de *due diligence* para posteriormente, teniendo en cuenta los resultados de la *due diligence*, proceder a la negociación de la adquisición del suelo. En todo este proceso, el Emisor incurre en costes, en algunas ocasiones elevados, en relación con las valoraciones, la financiación y la gestión de los activos, áreas en las que además intervienen terceros mediante la prestación de servicios profesionales.

En ocasiones, las adquisiciones analizadas y negociadas no llegan a ejecutarse, conllevando la pérdida del capital destinado a tales servicios y la asunción de costes.

En este sentido, cuanto mayor sea el número de adquisiciones no ejecutadas, mayor será el potencial impacto que los costes asumidos en estos procesos (incluidos los relacionados con los servicios profesionales de terceros) tienen en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

Además, incluso ante el escenario de materialización de las adquisiciones analizadas y valoradas, no existe certeza de que los procesos de *due diligence* llevados a cabo en relación con tales adquisiciones hayan revelado la totalidad de los riesgos asociados con cada una de ellas o el alcance exacto de los riesgos identificados. Así, los inmuebles o suelos adquiridos por el Emisor o aquellos en los que pueda invertir en el futuro pueden estar sujetos a derechos de propiedad ocultos o ser objeto de defectos no aparentes en el momento de realización de los procesos de *due diligence* o en el momento de adquisición lo que puede tener un efecto material adverso significativo en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

- ***Una disminución futura del valor del suelo podría dar lugar a importantes reducciones de valor***

La propiedad de suelo y la promoción de vivienda conllevan ciertos riesgos que pueden materializarse ante una reducción significativa de la demanda de vivienda nueva. En esos casos, el Emisor podría tener en propiedad suelo o viviendas adquiridas a un precio cuyos costes serían parcialmente recuperables o directamente irrecuperables o tener en propiedad suelo o viviendas en los que no es rentable construir y vender viviendas lo que podría afectar de forma negativa a la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

Asimismo, existe el riesgo de fluctuaciones significativas en el valor de los suelos de su propiedad no desarrollados, las parcelas no construidas y cualesquiera existencias inmobiliarias futuras como consecuencia de cambios en las condiciones del mercado y del sector. Si las condiciones del mercado y del sector se deteriorasen de manera considerable en el futuro, el Emisor podría verse obligado a reducir el valor contable de muchos de sus activos inmobiliarios (incluyendo el suelo), cuyo impacto en el balance supondría una reducción drástica del valor del activo del Emisor que, a su vez, afectaría negativamente a sus rendimientos e ingresos, lo que podría tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

Adicionalmente, el Emisor podría tener que vender viviendas o suelo con márgenes inferiores a los estimados, con el consecuente impacto negativo en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

- ***El negocio del Emisor depende en gran medida del coste, la disponibilidad y el rendimiento de los contratistas, subcontratistas y otros proveedores de servicios***

El Emisor ha de contratar a contratistas (que, a su vez, dependen de los servicios de subcontratistas) y a otros proveedores de servicios para el desarrollo del negocio y, en particular, para el desarrollo y supervisión de los proyectos de promoción en curso, incluyendo el diseño y ejecución de las obras correspondientes y la prestación de servicios relacionados con el desarrollo de infraestructuras, y para la venta de inmuebles.

En la contratación de terceros, el Emisor podría no contratar a personas idóneas para la ejecución de los trabajos o la prestación del servicio y podría haber una reducción en la disponibilidad de empresas prestadoras de servicios esenciales para la finalización de los proyectos. En el caso en el que el Emisor fuera incapaz de contratar a contratistas cualificados y de confianza para el diseño, desarrollo y supervisión de sus proyectos, por razones de disponibilidad de estos en el mercado o por elecciones desacertadas, la capacidad del Emisor para completar con éxito los proyectos en plazo y con la calidad necesaria o para la venta de las unidades dentro de los plazos y precios previstos podría verse afectada. En la medida en que el Emisor no pueda subcontratar determinados servicios o adquirir el equipamiento y materiales acorde a las previsiones realizadas, el riesgo de no finalización de cualquier obra o proyecto con la calidad adecuada y de prestación efectiva y satisfactoria de los servicios a sus clientes aumenta junto con los correspondientes riesgos de penalizaciones, resolución de contratos o responsabilidades que pudieran derivarse para el Emisor lo que podría tener un efecto material adverso en su actividad, su negocio, su situación financiera y sus resultados.

Además, si bien el Emisor es extremadamente diligente en la verificación y comprobación periódica del cumplimiento por parte de los contratistas de los requisitos establecidos por la normativa aplicable en materia de salud, seguridad y medio ambiente, y en especial aquellos requisitos establecidos por la legislación laboral y demás normativa aplicable, el incumplimiento de los mismos por parte de los contratistas puede derivar en la atribución de responsabilidad por razón de los mismos al Emisor, y el consecuente deterioro de su reputación. En particular, ante ciertos escenarios, el Emisor podría ser responsable mancomunado y solidario por incumplimientos por parte de los contratistas seleccionados en: (i) el cumplimiento de las disposiciones establecidas por la ley aplicable en materia de salud y seguridad; (ii) el pago de los sueldos de sus empleados; o (iii) el pago de las contribuciones a la seguridad social pertinentes. Ante cualquiera de estos escenarios, el Emisor podría verse afectado por el cumplimiento de obligaciones de pago o la imposición de sanciones lo que podría tener un impacto significativo en su actividad, su negocio, su situación financiera y sus resultados.

En virtud de la LOE, el Emisor tiene la condición de promotor, implicando la responsabilidad solidaria junto a los intervinientes en el proceso de construcción en caso de ser terceras partes frente a los adquirentes de las unidades construidas por defectos o daños materiales en las mismas causados por defectos o vicios en la construcción de las viviendas. A diferencia de la responsabilidad atribuida por la LOE al resto de participantes en el proceso de desarrollo y construcción, la responsabilidad atribuida al Emisor en su condición de promotor no está únicamente vinculada al incumplimiento de sus obligaciones, sino que se encuentra vinculada al incumplimiento de obligaciones de terceros. Así, el Emisor no se encuentra sujeto a riesgos típicos o específicos, sino que será responsable por los actos u omisiones de los demás participantes, sean personas físicas o jurídicas, en el proceso de construcción. En virtud de las disposiciones de la LOE, el promotor tiene la condición de garante *de facto* del cumplimiento de las obligaciones del resto de participantes.

Por su parte, los contratistas de los que potencialmente puede depender el Emisor para la finalización de proyectos pueden verse afectados por las recesiones y crisis económicas y su impacto en el sector, así como por la mala gestión realizada por su

personal de dirección. La insolvencia u otras dificultades financieras de cualquiera de los contratistas actuales del Emisor podrían tener un impacto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

- ***El Emisor puede no ser capaz de desarrollar y vender sus viviendas con éxito o dentro de los plazos previstos***

Los conflictos bélicos entre Rusia y Ucrania a partir de febrero de 2022, la reciente incursión de drones rusos en territorio polaco, y los alrededores de Israel desde octubre de 2023 que sigue teniendo lugar a fecha de publicación de este Documento Base Informativo han generado una incertidumbre sobre la disponibilidad de ciertas materias primas, el aumento de sus precios y una escasez de profesionales que resta certidumbre sobre la posibilidad de cubrir los costes de los proyectos, así como de cumplir con los plazos de entrega comprometidos.

La actividad de promoción inmobiliaria suele requerir desembolsos significativos de capital durante el proceso de construcción, pudiendo darse el caso de transcurros de tiempo considerables, meses e incluso años, entre los desembolsos y la materialización de flujos de caja positivos, en caso de haberlos. Durante el proceso de construcción de promociones inmobiliarias, el Emisor puede encontrarse con impedimentos operativos u otro tipo de dificultades, incluyendo aquellas relacionadas con aspectos técnicos de ingeniería en el ámbito de las infraestructuras, cambios regulatorios en la normativa aplicable, disputas con contratistas y proveedores, no disponibilidad de suministros, aumentos de costes de materiales y producción, meteorología desfavorable, accidentes y desastres naturales y cambios en los criterios y requisitos de potenciales compradores que pueden implicar la modificación, retraso o dificultad en la finalización de proyectos de promoción inmobiliaria o un incremento considerable de los costes. Además, el incumplimiento de los plazos de entrega de las unidades construidas puede exponer al Emisor a costes adicionales, dar lugar a la terminación de contratos, conllevar la imposición de penalizaciones o sanciones, causar la ejecución de garantías bancarias por los compradores y, en última instancia, afectar negativamente a su reputación con el consecuente impacto material adverso que cualquiera de estos escenarios implicaría para la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados de las operaciones del Emisor.

Con posterioridad a la finalización de la construcción de proyectos de promoción inmobiliaria, es posible que el Emisor no sea capaz de vender la totalidad o gran parte de las unidades terminadas de los proyectos en el plazo establecido por razones tales como cambios en las condiciones económicas generales o del mercado inmobiliario. En estos supuestos, las existencias del Emisor relativas a unidades terminadas y no vendidas aumentarían, conllevando costes adicionales como aquellos derivados de obligaciones tributarias (entre otros, el impuesto sobre bienes inmuebles) o gastos de comunidad o mantenimiento en relación con las unidades terminadas pero no vendidas y, además, podría darse la situación en la que el Emisor tuviera que vender estas unidades obteniendo márgenes significativamente menores o incluso pérdidas, todo ello con el consecuente impacto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

- ***Pueden surgir costes relevantes y no previstos en relación con la ejecución y el desarrollo de proyectos***

Por razón de la naturaleza de las actividades del Emisor, así como la magnitud, duración y los requisitos cambiantes del sector inmobiliario, el Emisor se encuentra expuesto a riesgos relacionados con el incremento significativo de los costes o con costes inicialmente no previstos en la ejecución y desarrollo de los proyectos inmobiliarios debido a una serie de factores, entre otros, a errores y omisiones relevantes en el presupuesto, al incremento de los costes de adquisición de nuevo suelo, de los materiales de construcción (como el cemento o el acero) o del capital humano interviniente en los proyectos, a la escasez sobrevenida de mano de obra o a los incrementos en el coste de contratación y de los salarios, a situaciones que afecten a los contratistas y proveedores del Emisor como su insolvencia o dificultades financieras, a cambios regulatorios en la normativa tributaria aplicable, o a condiciones técnicas del estado del suelo adquirido (como la presencia de construcciones u objetos de interés arqueológico, o las características geológicas del suelo no identificadas o previstas).

En particular, cabe destacar que, debido a los cortes de suministro generados tras la pandemia del COVID-19 y acentuados por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, las materias primas destinadas al sector de la construcción han experimentado marcadas subidas de precios, siendo indicativo el índice de costes del sector de la construcción elaborado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (con base en enero de 2021) que indica una evolución positiva del coste de la mano de obra y consumo de materiales de un 132,7 % de media durante los primeros seis meses de 2025 frente a un 130,5% de media en los primeros seis meses de 2024.

Cualesquiera costes relevantes originados durante la ejecución y desarrollo de los proyectos de promoción o derivados de una mala gestión de los mismos pueden dar lugar a pérdidas o a una disminución significativa de los beneficios previstos por el Emisor, así como implicar retrasos e incumplimientos de plazos de finalización y entrega de las unidades, con el potencial efecto material adverso que ello puede acarrear para la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

- ***La demanda de los hogares del Emisor depende de las preferencias y percepciones de los clientes y de la evolución de los precios y el acceso a la financiación***

Las tendencias en las preferencias de los consumidores tienen un impacto considerable en la demanda de vivienda de nueva construcción, y cualquier cambio imprevisto en dichas tendencias o mala interpretación de estas, podría suponer un efecto material adverso para la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor. Estos cambios incluyen, entre otros, aquellos relativos al interés general de los consumidores por la adquisición de inmuebles para vivienda en comparación con otras opciones como el arrendamiento. Dicho interés por la adquisición de viviendas ha disminuido en un 1% en el periodo 2020-2024 a nivel nacional, en contraste con el aumento experimentado por el número de viviendas destinadas al alquiler del 9,7% en el mismo periodo. Sin perjuicio de lo anterior, a pesar de que la adquisición de vivienda ha disminuido, el número total de viviendas en propiedad continúa siendo sustancialmente superior a aquellas destinadas al alquiler, representando a 31 de diciembre de 2024 un 73,6% y un 20,4% respectivamente (fuente: Instituto Nacional de Estadística, Encuesta de Condiciones de Vida 2024). Durante el primer trimestre de 2025, el volumen de adquisición de viviendas ha aumentado considerablemente en un

14,7% en comparación con el mismo periodo de 2024. No obstante, el porcentaje de viviendas destinadas al alquiler sigue en aumento, situándose en un 26,4% en 2024 (fuente: Instituto Nacional de Estadística, Encuesta de Condiciones de Vida 2024).

A pesar de que a la fecha de este Documento Base Informativo el impacto que los conflictos bélicos entre Rusia y Ucrania, la reciente incursión de drones rusos en territorio polaco, y en los alrededores de Israel tendrán en el interés de los consumidores y en el ciclo económico sigue siendo difícil de cuantificar, y pudiendo estas circunstancias derivar en los meses próximos en una crisis económica que afecte al desempleo y a la capacidad adquisitiva del público español en general, lo que conllevaría que la actividad y situación financiera del Emisor se vieran materialmente afectadas, teniendo en cuenta el impacto que el ciclo económico tiene sobre la compra de viviendas, por el momento, durante el primer trimestre de 2025 se registró un aumento de en torno al 15% en la compraventa de vivienda respecto al mismo periodo del año anterior a nivel nacional, y, un incremento de, aproximadamente, el 5,1% en la Comunidad Autónoma de Madrid (fuente: Instituto Nacional de Estadística, Observatorio de Vivienda y Suelo, Primer trimestre 2025).

Si bien las áreas de negocio del Emisor incluyen la construcción de viviendas tanto para venta y arrendamiento como el arrendamiento de inmuebles (explotación de inmuebles), sus ingresos provienen principalmente de la promoción y construcción de vivienda nueva para su posterior venta (el 98,6% del total de los ingresos del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025 y el 93,8% del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2024). Un cambio drástico en las tendencias del consumidor, orientado mayoritariamente al alquiler de inmuebles para vivienda o cualesquiera otros que impliquen la desaceleración o la pérdida de atractivo de la compra de vivienda, podría tener un efecto material adverso en la demanda de viviendas del Emisor con el consecuente efecto material adverso en su actividad, su negocio, su situación financiera y sus resultados.

Además, existe la posibilidad de que se produzcan acontecimientos ajenos al control del Emisor que produzcan un deterioro en la percepción del consumidor respecto del atractivo o calidad de los productos ofertados y comercializados por el Emisor. Teniendo en cuenta la considerable inversión realizada por el Emisor en avances tecnológicos, domótica y digitalización de las viviendas construidas, cualquier cambio en las preferencias del consumidor relativo a los sistemas de tecnología implantados por el Emisor puede conllevar dificultades para la venta de las unidades ya construidas y potenciales costes adicionales para su modificación o sustitución. Asimismo, tal cambio en las preferencias del consumidor o la potencial obsolescencia de los sistemas tecnológicos como consecuencia de retrasos en la construcción o entrega de las unidades puede significar mayores periodos de tiempo para la venta de estas o su venta a un precio menor, lo cual puede tener un efecto material adverso en el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

La potencial incertidumbre que rodea la evolución de los precios en el mercado inmobiliario residencial, así como potenciales dificultades de acceso a la financiación por parte de los consumidores, especialmente pronunciada con las subidas de tipos que ha implementado el Banco Central Europeo desde finales del 2021, puede afectar a la demanda de vivienda nueva ofertada por el Emisor. El impacto de la crisis económica de 2008 en el mercado inmobiliario español ha demostrado que tanto los precios como

la demanda de vivienda nueva son vulnerables y pueden sufrir decrementos significativos, en especial en el sector de vivienda nueva que ha pasado de un decremento de alrededor del 11% en la etapa inmediatamente posterior a la crisis económica, a un incremento de más del 16% en el periodo 2012-2018. Adicionalmente, en los datos recogidos durante el primer trimestre de 2025 indican un incremento anual de los precios de la vivienda nueva del 9% (fuente: Instituto Nacional de Estadística, Observatorio de Vivienda y Suelo, Primer trimestre 2025).

A la fecha de este Documento Base Informativo, los efectos remanentes de la pandemia COVID-19, de los conflictos bélicos entre Rusia y Ucrania o en los alrededores de Israel, en comparación con otras crisis como la crisis financiera mundial de 2008, no han venido acompañados de un sobredimensionamiento del sector inmobiliario ni de una sobrevaloración generalizada de la vivienda en España. Así, los precios han mostrado una mayor resistencia a la baja, particularmente los de la nueva vivienda.

- ***Hay un gran número de viviendas sin vender en España que pueden ejercer una presión a la baja sobre los precios de las nuevas viviendas***

El estallido de la burbuja inmobiliaria en 2007 provocó un importante exceso de oferta de viviendas nuevas en España, lo que se tradujo en la acumulación de un gran número de viviendas nuevas no vendidas. A partir del año 2010, se ha dado una tendencia progresiva a la absorción del stock acumulado de vivienda nueva. En esta línea, el 31 de diciembre de 2024 había aproximadamente 455.280 viviendas nuevas no vendidas en España, reflejando un decremento del 1,70% respecto al año anterior (447.691 a 31 de diciembre de 2023) (fuente: Informe sobre el Stock de Vivienda Nueva, del Ministerio de Fomento, 2024). Esto, junto con las presiones de venta que están ejerciendo sobre las entidades financieras las medidas de regulación bancaria relativas a sus embargos inmobiliarios, sigue ejerciendo una presión a la baja sobre los nuevos precios de la vivienda y puede tener un efecto adverso significativo en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados de las operaciones del Emisor.

### **Riesgos regulatorios**

- ***Cambios en la normativa e interpretación de esta***

La normativa es cada vez más numerosa y compleja y objeto de constantes modificaciones, lo que exige una permanente actualización que garantice el cumplimiento del marco legal aplicable en cada momento y jurisdicción. Un cambio significativo en la regulación o en la forma en la que esta se aplica o interpreta puede limitar la expansión y el negocio del Emisor o perjudicar su posicionamiento en las regiones. El Emisor no puede conocer a priori con certeza en qué medida un cambio en la normativa le puede afectar.

A la luz de la coyuntura sociopolítica y el crecimiento del sector de los arrendamientos inmobiliarios en ciertas regiones de España, entre otros factores, han desembocado en una nueva ley de vivienda, la *Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*, que entre otras medidas, regula ciertas limitaciones al precio de los alquileres, recargos del IBI a viviendas vacías o la imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública. La introducción de esta nueva normativa limitadora de los precios del alquiler implica la necesidad del Emisor de adaptarse a dichos cambios y podría tener un efecto

adverso sobre su actividad, cifra de negocio, situación financiera y resultados operativos habida cuenta del peso que este segmento de actividad tiene en el cómputo total de la cifra de negocios anual. Si bien es cierto que la actividad del Emisor no depende de los inmuebles que posee destinados al alquiler (esta actividad representa menos del 1% de la cifra de negocios anual), esta nueva ley puede tener efectos adversos en el desarrollo de esta actividad.

En el supuesto de que el Emisor no actuase bajo la normativa vigente en cada momento en las regiones y mercados en los que opera, pueden incurrir en multas, sanciones económicas, responsabilidades y hasta en la retirada de sus productos, lo que puede tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

- ***Normativa medioambiental a la que el Emisor está sujeto***

Las actividades del Emisor, sus propiedades y las propiedades que gestiona, arrienda y desarrolla están sometidas a una extensa normativa medioambiental y a las regulaciones de numerosas administraciones públicas. Así los organismos locales, regionales, estatales, comunitarios e internacionales competentes tienen potestad para regular las distintas actividades y establecer normas medioambientales que le son directamente de aplicación.

Los requisitos técnicos que exige la normativa en materia de medio ambiente están siendo cada vez más costosos, complejos y rigurosos.

Como consecuencia de esta normativa puede hacerse responsable al Emisor de los costes derivados de la investigación o eliminación de sustancias o residuos peligrosos que se encuentren en o bajo alguno de los suelos o inmuebles propiedad del Emisor; de los que actualmente gestiona, arrienda o desarrolla; de los que lo ha construido con anterioridad; o de alguna de las ubicaciones (aun siendo de terceros) a donde el Emisor envía sustancias o residuos peligrosos para su eliminación.

Algunas de estas normativas responsabilizan de todos los costes a cada uno de los implicados en las actividades anteriormente descritas, aunque exista más de un responsable por la contaminación. Incluso responsabilizan a los que contratan el transporte de sustancias o residuos peligrosos hacia instalaciones especializadas o la eliminación o el tratamiento de estas en tales instalaciones del coste de remediar o eliminar tales sustancias si finalmente son vertidas al medio ambiente por terceros en esos centros especializados lo que podría tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor. La presencia o el vertido de sustancias o residuos peligrosos o la falta de una limpieza adecuada de las mismas podría generar costes significativos al Emisor o poner en peligro la posibilidad del Emisor de desarrollar, usar, vender o alquilar inmuebles de su propiedad o de otorgarlos como garantía de los nuevos préstamos que solicite lo que podría tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

En particular, el Emisor no tiene activos significativos incluidos en el inmovilizado material destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente y no ha dotado provisiones para cubrir riesgos y gastos por

actuaciones medioambientales, al estimar que no existen contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente y la actividad que realiza, por su naturaleza, no tiene un impacto medio ambiental significativo. No obstante, el incumplimiento de cualquier normativa medioambiental podría tener un efecto material adverso la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

### **Riesgos relacionados con las circunstancias económicas, políticas y tecnológicas**

#### **- *Las actividades del Emisor están condicionadas por la situación económica mundial y, en particular, de España***

El sector de la construcción, tanto en su vertiente general de edificación, como en su vertiente específica de obra civil, es cíclico por naturaleza y depende en gran medida del nivel y volumen de inversión acometido por los sectores público y privado, que a su vez están condicionados por la situación general de la economía española y europea.

Las perspectivas de recuperación mundial están desacelerándose, entre otros factores, por el aumento de las barreras comerciales y una mayor incertidumbre sobre las políticas. En particular, el Banco Mundial presenta unas proyecciones de decrecimiento mundial hasta llegar al 2,3% en 2025, y solo se espera una leve recuperación en 2026-2027 hasta llegar a 2.6 %. Para la zona euro, el mismo estudio refleja una disminución hasta ubicarse en el 0,7% y luego aumente un 0,2% para los mismos periodos. (fuente: Perspectivas Económicas Mundiales, Banco Mundial, junio de 2025).

En este sentido, el Banco de España prevé, en su escenario central, que el PIB alcance una tasa de crecimiento del 2,4% en 2025, y que siga decreciendo hasta una tasa de crecimiento proyectada al 1,8% y siga decelerando ligeramente en 2026 con una tasa de crecimiento proyectado del 1,7% (fuente: Proyecciones Macroeconómicas de la Economía Española 2024-2026, Banco de España, septiembre 2025).

A pesar de que el sector de la construcción en el ámbito nacional registró signos de mejoría en el período 2014-2018, la pandemia COVID-19 tuvo un impacto significativo en la actividad del sector, que durante los meses de confinamiento durante el ejercicio 2020 presentó caídas estimadas del 52% respecto de los niveles previos a la crisis sanitaria, registrando un peso sobre el total de la economía española del 6,5% (fuente: Eurostat y Banco de España, Informe Trimestral de la Economía Española 3/2020, septiembre 2020). No obstante, a partir de agosto de 2020 la recuperación ha sido especialmente intensa en dicho sector, registrándose 715.429 transacciones de compraventa de vivienda durante el ejercicio 2024 y 181.625 transacciones de compraventa de vivienda durante el primer trimestre de 2025 (fuente: Instituto Nacional de Estadística, Observatorio de Vivienda y Suelo, Primer trimestre 2025), lo que supone un incremento del 19,9% en el primer trimestre del ejercicio en curso con respecto al número de transacciones celebradas durante el primer trimestre del ejercicio anterior.

Sin perjuicio de la mejoría, cabe destacarse el encarecimiento generalizado de los materiales de construcción y mano de obra causados, en parte, por los cortes de suministros que comenzaron a raíz inicialmente de la pandemia COVID-19 y se han agravado posteriormente por el conflicto bélico en Ucrania, cruciales para la actividad del Emisor. De acuerdo con el Índice de Costes Directos de Construcción elaborado por

ACR durante el año 2024 los costes directos de construcción en edificación residencial cerraron con un aumento del 4,2% respecto del año anterior.

A pesar de que los efectos de los claros signos de mejoría que presentaba el sector durante la primera mitad de año, una inflación generalizada cada vez más alta junto con una subida de tipos de interés, todo ello acompañado de las tensiones geopolíticas y cortes de suministros con motivo del conflicto bélico en Ucrania hacen difícil consolidar proyecciones sobre el sector, es posible que ante un empeoramiento de la situación económica, la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor se vean afectados de forma negativa.

#### - ***Tendencias negativas en las condiciones geopolíticas***

Los extranjeros residentes concentraron el 58,1% de las operaciones, con crecimiento del 11,8%, mientras que los no residentes asumieron el 41,9% restante. Los precios medios pagados por extranjeros aumentaron en la mayoría de las comunidades autónomas, con especial intensidad en Cantabria (+25,8%), Islas Baleares (+16,6%), País Vasco (+16,4%), Castilla-La Mancha (+12,7%) y Andalucía (+12,4%). Por nacionalidad, los británicos continuaron en la primera posición como grupo que más compraventas realiza (8,7% de las compraventas efectuadas por no residentes). Los extranjeros no residentes siguen pagando importes mayores por sus viviendas (3.063 €/m<sup>2</sup>) que los extranjeros residentes (1.795 €/m<sup>2</sup>) y los nacionales (1.713 €/m<sup>2</sup>) (fuente: Consejo General del Notariado, Informe analítico de compraventa de vivienda por parte de extranjeros 2S24).

En la actualidad, España presenta un panorama de inestabilidad política relacionado con los efectos de los conflictos bélicos que están teniendo lugar al este de Europa, a lo cual se suma la incertidumbre causada por los conflictos bélicos en Ucrania y en los alrededores de Israel, así como la propia inestabilidad política fruto de los resultados de las elecciones generales celebradas el mes de julio de 2023. Estos supuestos podrían provocar la volatilidad de los mercados de capitales y afectar a la situación financiera de España y, por tanto, al entorno en el que el Emisor opera, lo que podría tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

Además, en el caso de que se dieran de nuevo en el futuro restricciones de movimientos o medidas para la reducción del turismo o restricciones al consumo de energía, éstas podrían afectar de manera negativa a la valoración y ocupación turística de los inmuebles ofertados en el mercado español, provocando una disminución en su atractivo como producto de inversión, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

#### - ***Riesgos relacionados con cambios tecnológicos***

Las tecnologías aplicadas en los distintos sectores en que se encuadran las actividades que el Emisor desarrolla, experimentan una evolución constante. Asimismo, en dichos sectores se utilizan técnicas cada vez más complejas y que se perfeccionan constantemente.

Para mantener e incrementar su competitividad y su negocio, el Emisor debe adaptarse a los avances tecnológicos y conocer las tecnologías existentes en cada momento.

Si el Emisor no reaccionase adecuadamente a los avances tecnológicos actuales y futuros en los diferentes sectores en los que actúa, ello podría tener un efecto negativo sobre su negocio y su situación financiera futura.

### **Riesgos financieros**

En el curso habitual de las operaciones, el Emisor se encuentra expuesto a determinados riesgos financieros, que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de estos. El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital son considerados por diferentes órganos de control y de gestión del Emisor (Dirección del Emisor) a la hora de evaluar para su aprobación o rechazo las inversiones propuestas por las áreas de negocio.

Los principales riesgos financieros que impactan al Emisor son los siguientes:

#### **- Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el que se origina cuando la contraparte de un contrato incumple sus obligaciones, ocasionando una pérdida económica para la otra parte.

Los principales activos financieros del Emisor que presentan una exposición máxima al riesgo crediticio son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar e inversiones. No obstante, el riesgo de crédito es atribuible en su mayor parte a las deudas comerciales del Emisor por las ventas realizadas y la prestación de servicios a clientes. El Emisor no cuenta actualmente con contratos de seguro de crédito que garanticen el riesgo crediticio generado por las cuentas a cobrar del Emisor.

Pese a que el Emisor trata de reducir y mitigar el riesgo de impago de sus clientes, un aumento significativo de la morosidad en los clientes podría tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

El Emisor está expuesto además al riesgo de crédito derivado de los avales que otorga a favor de sociedades de su grupo necesarios para las operaciones de financiación y a favor de las juntas de compensación de los proyectos de urbanización, promoción y construcción en los que el Emisor y las sociedades de su grupo participan, así como al riesgo de crédito derivado de los préstamos intragrupo que concede a sociedades de su grupo.

#### **- Riesgo de liquidez**

Es el riesgo asociado a la imposibilidad de financiar los desfases temporales entre cobros y pagos.

El Emisor mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de instrumentos de financiaciones comprometidas e inversiones financieras temporales

suficientes para soportar las necesidades previstas por un periodo acorde a la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

El Emisor maneja su riesgo de liquidez manteniendo un equilibrio entre la flexibilidad, plazo y condiciones de la deuda contraída y las necesidades de fondos, asegurándose que siempre exista efectivo suficiente para cubrir sus deudas cuando estas son requeridas para el pago en condiciones normales de negocio, sin incurrir en pérdidas inaceptables que puedan deteriorar la reputación de esta.

Con el fin de mitigar el riesgo de liquidez y poder atender sus compromisos de pago derivados de su actividad, el Emisor tiene contratadas líneas de crédito más que amplias habiendo dispuesto el 0,03% de su límite a 31 de marzo de 2025. A la fecha de este Documento Base Informativo, el saldo dispuesto es del 0% sobre el total del límite contratado.

No obstante, el Emisor no puede asegurar que en el futuro pueda renovar o mantener los instrumentos de liquidez existentes o que estos sean adecuados y suficientes para cubrir el riesgo de liquidez dados los potenciales cambios en las condiciones de mercado, lo que puede tener un efecto material adverso en la actividad, el negocio, la situación financiera y los resultados del Emisor.

#### - ***Riesgo por tipo de interés***

Las variaciones en los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

En la actualidad, el Emisor no utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. No obstante, el Emisor contempla la utilización de este tipo de operaciones financieras con el propósito de alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda contraída que, a su vez, de lugar a la minimización de los costes generados por el endeudamiento del Emisor en los próximos años y a la reducción de la volatilidad de estos.

La mayor parte del endeudamiento del Emisor devenga intereses a tipos variables, por lo que, tanto la tesorería como la deuda financiera del Emisor, están expuestas al riesgo de fluctuación de los tipos de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja del Emisor y de las sociedades del Emisor. Por ello, el Emisor plantea la utilización a corto plazo de medidas para el aseguramiento de parte de su deuda financiera con contratos de cobertura.

#### - ***Riesgo de valoración***

El riesgo de valoración hace referencia a la exposición a las fluctuaciones en las tasaciones realizadas por el mercado respecto de valor de los activos del Emisor. En la actualidad, la mayoría de los activos del Emisor se encuentran expuestos a potenciales cambios en los criterios e índices que influyen en el régimen general de valoración de los terrenos y activos inmobiliarios que forman parte de la cartera del Emisor.

En particular, a pesar de que el Emisor no prevé escenarios que puedan poner en peligro la continuidad de su actividad o afectar de manera significativa al valor de sus activos inmobiliarios, las valoraciones que terceros como Savills emiten sobre su cartera de activos conforme a la VPS3 y VPGA 10 del Libro Rojo de *RICS Global Standards* se realizan sobre la base de “incertidumbre de valoración material”, lo cual requerirá un seguimiento de la evolución de la situación macroeconómica y el mercado inmobiliario para determinar su incidencia sobre el valor de mercado de los activos del Emisor.

A pesar de que los activos del Emisor son de alta calidad, las potenciales variaciones en las valoraciones del mercado de tales activos pueden causar desequilibrios en su balance y por tanto tener un efecto material adverso en la situación financiera del Emisor.

- ***Riesgo de endeudamiento***

El Emisor gestiona el capital de forma que se mantenga una ratio de endeudamiento que de estabilidad financiera, buscando inversiones con óptimas tasas de rentabilidad con el objetivo de generar mayor solidez y rentabilidad a través del equilibrio óptimo de la deuda y los fondos propios.

En el informe de solvencia (*solvency report*) sobre el Emisor emitido por Ethifinance Ratings, S.L. (“**EthiFinance**”) el 11 de septiembre de 2025, se establece que el Emisor presenta una capacidad adecuada para atender sus compromisos financieros a corto plazo, respaldada por una satisfactoria y recurrente generación de fondos, una cartera de ventas en firme superior a cuatrocientos millones de euros y una sólida posición de liquidez al cierre del ejercicio.

Además, el informe destaca que el Emisor mantiene un nivel de capitalización óptimo, respaldado por un patrimonio neto significativamente reforzado, y niveles de apalancamiento financiero favorables; lo que se valora positivamente en términos de solvencia y flexibilidad financiera.

- ***Riesgo de variaciones en la calidad crediticia del Emisor***

La calidad crediticia del Emisor se puede ver empeorada como consecuencia de un aumento del endeudamiento, así como por un deterioro de las ratios financieras, lo que representaría un empeoramiento en la capacidad del Emisor para hacer frente a los compromisos de su deuda.

#### **4.2. Riesgos relacionados con la estructura de capital del Emisor**

- ***Los intereses de los socios del Emisor pueden diferir de los intereses de los titulares de los pagarés***

En la actualidad, la sociedad PER 32, S.L. es el socio mayoritario del Emisor con una participación total, directa e indirecta, de aproximadamente el 99,70% en su capital social. Dentro de este porcentaje se incluye la autocartera que representa el 8,23% de participación.

Los intereses de los socios del Emisor podrían no coincidir con los intereses de los titulares de los pagarés emitidos por el Emisor.

#### **4.3. Riesgos específicos de los pagarés**

Los principales riesgos de los Pagarés son los siguientes:

- ***Riesgo de mercado***

Los Pagarés son valores de renta fija y su precio en el mercado está sometido a posibles fluctuaciones, principalmente por la evolución de los tipos de interés. Por tanto, el Emisor no puede asegurar que los Pagarés se negocien a un precio de mercado igual o superior al precio de suscripción de aquellos.

- ***Riesgo de inflación y subida de tipos de interés***

Durante los últimos meses, la moderación de las tasas de inflación se ha traducido también en una ligera caída de los tipos de interés del mercado en todos los plazos y aunque mantienen un grado de volatilidad muy elevado. En el mercado interbancario el Euribor a 12 meses se sitúa en torno al 2,175% de media provisional durante el mes de septiembre de 2025, frente a una tasa cercana al 3% durante el mismo mes de 2024.

La inversión en Pagarés de tipo fijo conlleva el riesgo de que, si los tipos de interés del mercado aumentan posteriormente por encima del tipo de interés pagadero por los Pagarés, el precio de los valores de tipo fijo se vea afectado negativamente.

- ***Riesgo de crédito***

El Emisor responde del pago de los Pagarés con su patrimonio. El riesgo de crédito de los Pagarés surge ante la potencial incapacidad del Emisor de cumplir con los compromisos asumidos, lo que puede generar una posible pérdida económica para la contraparte.

- ***Los Pagarés no tienen calificación crediticia***

Los Pagarés no tienen calificación crediticia. En la medida en que cualquier agencia de calificación asigne una calificación crediticia al Pagaré, dicha calificación puede no reflejar el impacto potencial de todos los riesgos relacionados con la estructura, el mercado y otros factores no incluidos en este Documento Base Informativo lo que podría afectar al valor del Pagaré.

- ***Riesgo de liquidez***

Es el riesgo de que los inversores no encuentren contrapartida para los Pagarés cuando quieran materializar la venta de estos antes de su vencimiento. Aunque para mitigar este riesgo, se va a proceder a solicitar la incorporación de los Pagarés emitidos al amparo de este Documento Base Informativo en el MARF, no es posible asegurar que vaya a producirse una negociación activa de los Pagarés en el mercado.

En este sentido, se indica que el Emisor no ha suscrito ningún contrato de liquidez por lo que no hay ninguna entidad obligada a cotizar precios de compra y venta. En consecuencia, los inversores podrían no encontrar contrapartida para los Pagarés.

- ***Riesgos derivados de la clasificación y orden de prelación de créditos***

De conformidad con la clasificación y orden de prelación de créditos establecidos en el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, en su redacción vigente (la "**Ley Concursal**"), en caso de concurso del Emisor, los créditos que tengan los inversores en virtud de los Pagarés tendrán, con carácter general, la clasificación de créditos ordinarios (acreedores comunes), situándose por detrás de los créditos privilegiados y por delante de los subordinados (salvo que pudieran ser calificados como tales conforme a lo previsto en el artículo 281 de la Ley Concursal). Como créditos ordinarios, los titulares de los Pagarés no gozarían de preferencia entre ellos.

Conforme al artículo 281 de la Ley Concursal, se considerarán como créditos subordinados, entre otros, los siguientes:

- i) Los créditos que, habiendo sido comunicados tardíamente, sean incluidos por la administración concursal en la lista de acreedores, así como los que, no habiendo sido comunicados, o habiéndolo sido de forma tardía, sean incluidos en dicha lista por comunicaciones posteriores o por el juez al resolver sobre la impugnación de ésta.
- ii) Los créditos por recargos e intereses de cualquier clase, incluidos los moratorios, salvo los correspondientes a créditos con garantía real hasta donde alcance la respectiva garantía.
- iii) Los créditos de que fuera titular alguna de las personas especialmente relacionadas con el deuda las que se refieren los artículos 282 y 283 de la Ley Concursal.

## **V. INFORMACIÓN DEL EMISOR**

### **5.1. DENOMINACIÓN SOCIAL, NIF, LEI Y DOMICILIO SOCIAL**

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.L con NIF número B-28158053, LEI número 9598001P2F8RA6CC0704 y domicilio social en la Glorieta de Cuatro Caminos, números 6 y 7, 28020 Madrid (España). La página web corporativa del Emisor es: <https://www.pryconsa.es/>

### **5.2. DATOS REGISTRALES**

El Emisor es una sociedad limitada constituida por tiempo indefinido como sociedad anónima mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Sebastián Rivera Serrano, como sustituto de su compañero de residencia, don Lamberto García Atance el 29 de julio de 1965 y transformada en sociedad limitada mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Luis Pérez-Escolar Hernando, el 24 de julio de 2024

El Emisor está inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, Hoja M-72.425, con IRUS 1000245696994.

### **5.3. DISTRIBUCIÓN ACCIONARIAL**

El capital social del Emisor está representado por 5.927.061 participaciones sociales de un valor nominal de 6,01 € cada una de ellas, lo que supone un capital social total de 35.621.636,61 €. Las participaciones sociales de encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas.

A la fecha del Documento Base Informativo, PER 32, S.L. es el socio mayoritario del Emisor, con una participación directa de aproximadamente el 91,47% del capital social. El capital social restante está dividido entre la autocartera del Emisor (aproximadamente el 8,23% del capital social) y otros socios del Emisor (aproximadamente el 0,30% del capital social).

### **5.4. OBJETO SOCIAL Y ACTIVIDAD DEL EMISOR**

El objeto social del Emisor consiste fundamentalmente en:

- La compraventa y ordenación de solares; la ejecución de todo tipo de obras de construcciones, tanto de edificación como de obra civil, la promoción, rehabilitación, gestión y comercialización de productos inmobiliarios en general, así como las actividades de regeneración y renovación urbanas, y la explotación de fincas rústicas, urbanas y bienes muebles afectos a la actividad empresarial que figuren en su activo.
- La construcción, promoción, transmisión y explotación, por cualquier título, medio o procedimiento, de instalaciones abastecidas por recursos o fuentes de energía renovable, residuos y cogeneración y, en especial, por la energía fotovoltaica, así como la venta o cesión a terceros de energía eléctrica de acuerdo con

cualesquiera regímenes o modalidades admitidas por la normativa en cada momento.

- La realización para sí o para terceros, mediante contrato de prestación de servicios o adjudicación en licitación pública, de las siguientes actividades:
  - La redacción del proyecto básico y de ejecución, así como el proyecto de instalaciones de cualquier clase de obra de edificación, así como de los estudios necesarios exigidos por la legislación urbanística o sectorial, así como la dirección técnica colegiada de las obras de edificación, en particular de vivienda, tanto de régimen libre como con protección, alojamientos sociales, residencias sanitarias y asistenciales, oficinas en edificio exclusivo o formando parte de un conjunto residencial, establecimientos para el alojamiento de personas y naves industriales.
  - La redacción de cualquier instrumento de planeamiento previsto en la legislación urbanística, tales como planes generales, planes de sectorización, planes parciales, planes especiales, de reforma interior y estudios de detalle.
  - La redacción de cualquier instrumento de gestión y ejecución del planeamiento previsto en la legislación urbanística.
  - La prestación de servicios energéticos consistentes en un conjunto de prestaciones que incluyen la realización de inversiones inmateriales, de obras o de suministros necesarios para optimizar la calidad y la reducción de los costes energéticos, pudiendo comprender además de la construcción, instalación o transformación de obras, equipos y sistemas, su mantenimiento, actualización o renovación, su explotación o su gestión derivados de la incorporación de tecnologías eficientes. Así como también, desarrollar la actividad de gestor de cargas del sistema eléctrico, en las condiciones previstas legalmente.
- Realizar por cuenta propia y no para terceros, las siguientes operaciones:
  - La adquisición y venta de contratos de opciones, futuros y derivados sobre divisas, intereses, índices y activos financieros.
  - La concesión, compra y venta de préstamos a residentes y no residentes.

## **5.5. ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

El órgano de administración del Emisor es un consejo de administración, cuya composición, a la fecha de este Documento Base Informativo, es la siguiente:

| Nombre   | Cargo                           |
|--|---------------------------------|
| D. Marco Colomer Barrigón  | Presidente y Consejero Delegado |
| D. Marco Colomer Berrocal  | Vocal                           |
| PER 32, S.L.<br>(representada por D. Marco Colomer Barrigón)   | Vocal                           |
| Gestora de Promociones Agropecuarias, S.A.U (GEPRASA) (representada por D. José Luis Colomer Barrigón) | Vocal                           |
| D. Juan Colomer Berrocal   | Vocal                           |
| D. José Juan Cano Resina   | Secretario no consejero         |

## 5.6. AUDITORES DE CUENTAS

El auditor de cuentas designado por el Emisor para los ejercicios 2024 y 2025, es la firma BDO Auditores, S.L.P., con domicilio en la Calle Mare de Deu de Port, 29, 08039, Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al tomo 47.820, sección 8ª, folio 131, hoja B-563.253, inscripción 124, con C.I.F. B-82387572 (en adelante, “**BDO Auditores**”). BDO Auditores está inscrito en el R.O.A.C. con el número 1.273.

## 5.7. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS Y DE ARBITRAJE CON CARÁCTER SIGNIFICATIVOS

El Emisor se encuentra incurso en litigios o reclamaciones que en su mayoría son resultado del curso habitual del negocio, si bien su resultado es incierto y no puede ser determinado con exactitud. Estos litigios surgen fundamentalmente de las relaciones con clientes, proveedores y empleados y con las administraciones públicas, así como de sus actividades.

A fecha de este Documento Base Informativo, no se han identificado contingencias o riesgos por los que se precise realizar ninguna provisión en este sentido, no existiendo procedimientos judiciales o de arbitraje contra el Emisor que puedan afectar de modo significativo a su actividad, su negocio, su situación financiera y sus resultados que no se encuentren provisionados.

## VI. ASESOR REGISTRADO

**Banca March, S.A.**

N.I.F. A-07004021

Código LEI 959800LQ598A5RQASA61

Domicilio: Avenida Alejandro Rosselló 8, 07002, Palma de Mallorca

Inscripción: Registro Mercantil de Palma de Mallorca al Tomo 410, Libro 334, Folio 76, Sección 3, Hoja 644.

Banca March, S.A. (en adelante, "**Banca March**" o el "**Asesor Registrado**") es la entidad designada por el Emisor como asesor registrado. Banca March está admitida como asesor registrado en el MARF conforme a la Instrucción Operativa 8/2014 de 24 de marzo sobre la admisión de asesores registrados en el Mercado Alternativo de Renta Fija. Banca March, como Asesor Registrado del Programa, desempeña las funciones establecidas en la Circular 2/2025, de 16 de junio de 2025, sobre asesores registrados del Mercado Alternativo de Renta Fija, el Reglamento del Mercado y la legislación aplicable.

## **VII. PERSONA RESPONSABLE DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

Don Marco Colomer Barrigón, en nombre y representación del Emisor, en su condición de Presidente y Consejero Delegado y estando especialmente facultado a estos efectos por los acuerdos de la Junta General de Socios adoptados en su reunión celebrada el 30 de septiembre de 2024 y del Consejo de Administración aprobados en su sesión que tuvo lugar el 30 de septiembre de 2025, asume la responsabilidad por el contenido de este Documento Base Informativo.

Don Marco Colomer Barrigón asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en este Documento Base Informativo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido de forma significativa.

## **VIII. TERMINOS Y CONDICIONES DEL PROGRAMA DE PAGARÉS**

### **8.1. DENOMINACIÓN COMPLETA DE LA EMISIÓN DE PAGARÉS**

Programa de Pagarés PRYCONSA 2025.

### **8.2. SALDO VIVO MÁXIMO**

El saldo vivo máximo del programa de pagarés será de ciento cincuenta millones de euros (150.000.000 €) nominales (el "**Programa de Pagarés**").

Este saldo se entiende como el importe global máximo que puede alcanzar en cada momento la suma del nominal de los Pagarés en circulación que se emitan bajo el Programa de Pagarés, los cuales se incorporarán al MARF al amparo de este Documento Base Informativo.

Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo con lo previsto en el artículo 401.2 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el importe total de las emisiones del Emisor no podrá ser superior al doble de sus recursos propios.

### **8.3. DESCRIPCIÓN DEL TIPO Y LA CLASE DE LOS PAGARÉS. NOMINAL UNITARIO**

Los Pagarés son valores emitidos al descuento, que representan una deuda para su Emisor, devengan intereses y son reembolsables por su nominal al vencimiento.

Para cada emisión de Pagarés con el mismo vencimiento se asignará un código ISIN.

Cada Pagaré tendrá un valor nominal de cien mil euros (100.000 €), por lo que el número máximo de pagarés en circulación en cada momento no podrá exceder de mil quinientos (1.500).

### **8.4. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN DE LOS PAGARÉS**

Los Pagarés se emiten de conformidad con la legislación española que resulte aplicable al Emisor o a los mismos. En particular, se emiten de conformidad con el *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital*, la LMVSI y sus respectivas normativas de desarrollo o concordantes.

Los juzgados y tribunales de la ciudad de Madrid tendrán jurisdicción exclusiva para el conocimiento de cualquier discrepancia que pudiera surgir en relación con los Pagarés.

### **8.5. REPRESENTACIÓN DE LOS PAGARÉS MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA**

Conforme a lo dispuesto en los artículos 6 y 8.3 de la LMVSI y el Real Decreto 814/2023, de 28 de noviembre, sobre instrumentos financieros, admisión a negociación, registro de valores negociables e infraestructuras de mercado, los Pagarés a emitir al amparo del Programa de Pagarés estarán representados por anotaciones en cuenta, tal y como está previsto por los mecanismos de negociación en el MARF en el que se solicitará su incorporación, siendo Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1, junto con sus entidades participantes, la encargada de su registro contable.

### **8.6. DIVISA DE LA EMISIÓN**

Los Pagarés incorporados al amparo del presente Programa de Pagarés estarán denominados en Euros.

### **8.7. ORDEN DE PRELACIÓN**

Los Pagarés que se emitan a cargo del Programa de Emisión de Pagarés PRYCONSA 2025 no tendrán garantías reales ni de terceros. El capital y los intereses de los pagarés estarán garantizados por el total del patrimonio del Emisor.

Los inversores se sitúan a efectos de la prelación debida en caso de situaciones concursales del Emisor por detrás de los acreedores con privilegio que a la fecha tenga el Emisor, conforme con la catalogación y orden de prelación de créditos establecidos por la Ley Concursal y la normativa que la desarrolla.

#### **8.8. DESCRIPCIÓN DE LOS DERECHOS VINCULADOS A LOS PAGARÉS Y PROCEDIMIENTO PARA EL EJERCICIO DE LOS MISMOS. MÉTODO Y PLAZOS PARA EL PAGO DE LOS PAGARÉS Y PARA LA ENTREGA DE LOS MISMOS**

Conforme a la legislación vigente los valores incorporados al MARF al amparo del presente Programa de Pagarés carecerán, para el inversor que los adquiera, de cualquier derecho político presente y/o futuro sobre el Emisor.

Los derechos económicos y financieros para el inversor asociados a la adquisición y tenencia de los Pagarés, serán los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y precios de amortización con que se emitan y que se encuentran en los epígrafes 13, 14 y 16 siguientes.

La fecha de desembolso de los Pagarés incorporados coincidirá con la fecha de emisión de los mismos, y el valor efectivo de los mismos será abonado al Emisor por Banca March en su condición de Agente de Pagos, en la cuenta que ésta le indique en cada fecha de emisión.

En todos los casos se expedirá por las Entidades Colaboradoras un certificado de adquisición, nominativo y no negociable. Dicho documento acreditará provisionalmente la suscripción de los Pagarés hasta que se practique la oportuna anotación en cuenta, que otorgará a su titular el derecho a solicitar el pertinente certificado de legitimación. Igualmente, el Emisor comunicará el desembolso, mediante el correspondiente certificado, a MARF y a Iberclear.

#### **8.9. FECHA DE EMISIÓN. PLAZO DE VIGENCIA DEL PROGRAMA**

La vigencia del Programa de Pagarés es de un (1) año a partir de la fecha de incorporación al MARF del presente Documento Base Informativo.

Al tratarse de un Programa de Pagarés de tipo continuo, los Pagarés podrán incorporarse y suscribirse cualquier día durante la vigencia del mismo, dentro del periodo de vigencia del Documento Base Informativo. No obstante, el Emisor se reserva la posibilidad de no incorporar nuevos valores cuando lo estime oportuno, de acuerdo con las necesidades de tesorería del Emisor o porque encuentre condiciones de financiación más ventajosas.

En las certificaciones complementarias de cada incorporación se establecerá la fecha de emisión, desembolso e incorporación de los valores. La fecha de emisión, desembolso e incorporación de los Pagarés no podrá ser posterior a la fecha de expiración del presente Documento Base Informativo.

#### **8.10. TIPO DE INTERÉS NOMINAL. INDICACIÓN DEL RENDIMIENTO Y MÉTODO DE CÁLCULO**

El interés nominal anual se fijará en cada adjudicación. Los Pagarés se emitirán al tipo de interés acordado entre Banca March, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. (a estos efectos, las “**Entidades Colaboradoras**”) y el Emisor. El rendimiento quedará implícito en el nominal del Pagaré, a rembolsar en la fecha de su vencimiento.

El interés al que las Entidades Colaboradoras transmitan estos Pagarés a terceros será el que libremente se acuerde entre los interesados.

Al ser valores emitidos al descuento y ostentar una rentabilidad implícita, el importe efectivo a desembolsar por el inversor varía de acuerdo con el tipo de interés de emisión y plazo acordados.

Así, el importe efectivo de cada Pagaré se puede calcular aplicando la siguiente fórmula:

- a) Para Pagarés con vencimiento inferior o igual a trescientos sesenta y cinco (365) días:

$$E = \frac{N}{1 + i \times \frac{d}{365}}$$

- b) Para Pagarés con vencimiento superior a trescientos sesenta y cinco (365) días:

$$E = \frac{N}{(1 + i)^{\frac{d}{365}}}$$

Siendo:

N= importe nominal del pagaré

E = importe efectivo del pagaré

d = número de días del período, hasta el vencimiento

i = tipo de interés nominal, expresado en tanto por uno

Se incluye una tabla de ayuda para el inversor donde se especifican las tablas de valores efectivos para distintos tipos de interés y plazos de amortización, incluyendo además una columna donde se puede observar la variación del valor efectivo del pagaré al aumentar en diez (10) días el plazo del mismo.

La base de cálculo utilizada para cada una de las emisiones de pagarés de la tabla siguiente es Act/365. Dado que para cada emisión de pagarés la base de cálculo podrá ser Act/360 o Act/365, si la base es Act/360, la tabla podría variar.

**VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS NOMINALES**

(Plazo inferior al año)

| Tipo Nominal (%) | 7 DÍAS                    |             |                  | 14 DÍAS                   |             |                  | 30 DÍAS                   |             |                  | 60 DÍAS                   |             |                  |
|------------------|---------------------------|-------------|------------------|---------------------------|-------------|------------------|---------------------------|-------------|------------------|---------------------------|-------------|------------------|
|                  | Precio Suscriptor (euros) | TIR/TAE (%) | +10 días (euros) | Precio Suscriptor (euros) | TIR/TAE (%) | +10 días (euros) | Precio Suscriptor (euros) | TIR/TAE (%) | +10 días (euros) | Precio Suscriptor (euros) | TIR/TAE (%) | +10 días (euros) |
| 0,25%            | 99.995,21                 | 0,25%       | -6,85            | 99.990,41                 | 0,25%       | -6,85            | 99.979,46                 | 0,25%       | -6,85            | 99.958,92                 | 0,25%       | -6,84            |
| 0,50%            | 99.990,41                 | 0,50%       | -13,69           | 99.980,83                 | 0,50%       | -13,69           | 99.958,92                 | 0,50%       | -13,69           | 99.917,88                 | 0,50%       | -13,67           |
| 0,75%            | 99.985,62                 | 0,75%       | -20,54           | 99.971,24                 | 0,75%       | -20,53           | 99.938,39                 | 1,62%       | -20,52           | 99.876,86                 | 0,75%       | -20,49           |
| 1,00%            | 99.980,83                 | 1,00%       | -27,38           | 99.961,66                 | 1,00%       | -27,37           | 99.917,88                 | 2,17%       | -27,34           | 99.835,89                 | 1,00%       | -27,30           |
| 1,25%            | 99.976,03                 | 1,26%       | -34,22           | 99.952,08                 | 1,26%       | -34,20           | 99.897,37                 | 2,71%       | -34,16           | 99.794,94                 | 1,26%       | -34,09           |
| 1,50%            | 99.971,24                 | 1,51%       | -41,06           | 99.942,50                 | 1,51%       | -41,03           | 99.876,86                 | 3,26%       | -40,98           | 99.754,03                 | 1,51%       | -40,88           |
| 1,75%            | 99.966,45                 | 1,77%       | -47,89           | 99.932,92                 | 1,76%       | -47,86           | 99.856,37                 | 3,82%       | -47,78           | 99.713,15                 | 1,76%       | -47,65           |
| 2,00%            | 99.961,66                 | 2,02%       | -54,72           | 99.923,35                 | 2,02%       | -54,68           | 99.835,89                 | 4,38%       | -54,58           | 99.672,31                 | 2,02%       | -54,41           |
| 2,25%            | 99.956,87                 | 2,28%       | -61,55           | 99.913,77                 | 2,27%       | -61,50           | 99.815,41                 | 4,93%       | -61,38           | 99.631,50                 | 2,27%       | -61,15           |
| 2,50%            | 99.952,08                 | 2,53%       | -68,38           | 99.904,20                 | 2,53%       | -68,32           | 99.794,94                 | 5,50%       | -68,17           | 99.590,72                 | 2,53%       | -67,89           |
| 2,75%            | 99.947,29                 | 2,79%       | -75,21           | 99.894,63                 | 2,79%       | -75,13           | 99.774,48                 | 6,06%       | -74,95           | 99.549,98                 | 2,78%       | -74,61           |
| 3,00%            | 99.942,50                 | 3,04%       | -82,03           | 99.885,06                 | 3,04%       | -81,94           | 99.754,03                 | 6,63%       | -81,72           | 99.509,27                 | 3,04%       | -81,32           |
| 3,25%            | 99.937,71                 | 3,30%       | -88,85           | 99.875,50                 | 3,30%       | -88,74           | 99.733,59                 | 7,20%       | -88,49           | 99.468,59                 | 3,29%       | -88,02           |
| 3,50%            | 99.932,92                 | 3,56%       | -95,67           | 99.865,93                 | 3,56%       | -95,54           | 99.713,15                 | 7,78%       | -95,25           | 99.427,95                 | 3,55%       | -94,71           |
| 3,75%            | 99.928,13                 | 3,82%       | -102,49          | 99.856,37                 | 3,82%       | -102,34          | 99.692,73                 | 8,35%       | -102,00          | 99.387,34                 | 3,81%       | -101,38          |
| 4,00%            | 99.923,35                 | 4,08%       | -109,30          | 99.846,81                 | 4,08%       | -109,13          | 99.672,31                 | 8,93%       | -108,75          | 99.346,76                 | 4,07%       | -108,04          |
| 4,25%            | 99.918,56                 | 4,34%       | -116,11          | 99.837,25                 | 4,34%       | -115,92          | 99.651,90                 | 9,52%       | -115,50          | 99.306,22                 | 4,33%       | -114,70          |
| 4,50%            | 99.913,77                 | 4,60%       | -122,92          | 99.827,69                 | 4,60%       | -122,71          | 99.631,50                 | 10,10%      | -122,23          | 99.265,71                 | 4,59%       | -121,34          |

VALOR EFECTIVO DE UN PAGARÉ DE 100.000 EUROS NOMINALES

| Tipo Nominal (%) | (Plazo inferior al año)   |             |                  |                           |             |                  | (Plazo igual al año)      |             |                  | (Plazo superior a un año) |             |                  |
|------------------|---------------------------|-------------|------------------|---------------------------|-------------|------------------|---------------------------|-------------|------------------|---------------------------|-------------|------------------|
|                  | 90 DÍAS                   |             |                  | 180 DÍAS                  |             |                  | 365 DÍAS                  |             |                  | 730 DÍAS                  |             |                  |
|                  | Precio Suscriptor (euros) | TIR/TAE (%) | +10 días (euros) | Precio Suscriptor (euros) | TIR/TAE (%) | +10 días (euros) | Precio Suscriptor (euros) | TIR/TAE (%) | +10 días (euros) | Precio Suscriptor (euros) | TIR/TAE (%) | +10 días (euros) |
| 0,25%            | 99.938,39                 | 0,25%       | -6,84            | 99.876,86                 | 0,25%       | -6,83            | 99.750,62                 | 0,25%       | -6,81            | 99.501,87                 | 0,25%       | -6,81            |
| 0,50%            | 99.876,86                 | 0,50%       | -13,66           | 99.754,03                 | 0,50%       | -13,63           | 99.502,49                 | 0,50%       | -13,56           | 99.007,45                 | 0,50%       | -13,53           |
| 0,75%            | 99.815,41                 | 0,75%       | -20,47           | 99.631,50                 | 0,75%       | -20,39           | 99.255,58                 | 0,75%       | -20,24           | 98.516,71                 | 0,75%       | -20,17           |
| 1,00%            | 99.754,03                 | 1,00%       | -27,26           | 99.509,27                 | 1,00%       | -27,12           | 99.009,90                 | 1,00%       | -26,85           | 98.029,60                 | 1,00%       | -26,72           |
| 1,25%            | 99.692,73                 | 1,26%       | -34,02           | 99.387,34                 | 1,25%       | -33,82           | 98.765,43                 | 1,25%       | -33,39           | 97.546,11                 | 1,25%       | -33,19           |
| 1,50%            | 99.631,50                 | 1,51%       | -40,78           | 99.265,71                 | 1,51%       | -40,48           | 98.522,17                 | 1,50%       | -39,87           | 97.066,17                 | 1,50%       | -39,59           |
| 1,75%            | 99.570,35                 | 1,76%       | -47,51           | 99.144,37                 | 1,76%       | -47,11           | 98.280,10                 | 1,75%       | -46,29           | 96.589,78                 | 1,75%       | -45,90           |
| 2,00%            | 99.509,27                 | 2,02%       | -54,23           | 99.023,33                 | 2,01%       | -53,70           | 98.039,22                 | 2,00%       | -52,64           | 96.116,88                 | 2,00%       | -52,13           |
| 2,25%            | 99.448,27                 | 2,27%       | -60,93           | 98.902,59                 | 2,26%       | -60,26           | 97.799,51                 | 2,25%       | -58,93           | 95.647,44                 | 2,25%       | -58,29           |
| 2,50%            | 99.387,34                 | 2,52%       | -67,61           | 98.782,14                 | 2,52%       | -66,79           | 97.560,98                 | 2,50%       | -65,15           | 95.181,44                 | 2,50%       | -64,37           |
| 2,75%            | 99.326,48                 | 2,78%       | -74,28           | 98.661,98                 | 2,77%       | -73,29           | 97.323,60                 | 2,75%       | -71,31           | 94.718,83                 | 2,75%       | -70,37           |
| 3,00%            | 99.265,71                 | 3,03%       | -80,92           | 98.542,12                 | 3,02%       | -79,75           | 97.087,38                 | 3,00%       | -77,41           | 94.259,59                 | 3,00%       | -76,30           |
| 3,25%            | 99.205,00                 | 3,29%       | -87,55           | 98.422,54                 | 3,28%       | -86,18           | 96.852,30                 | 3,25%       | -83,45           | 93.803,68                 | 3,25%       | -82,16           |
| 3,50%            | 99.144,37                 | 3,55%       | -94,17           | 98.303,26                 | 3,53%       | -92,58           | 96.618,36                 | 3,50%       | -89,43           | 93.351,07                 | 3,50%       | -87,94           |
| 3,75%            | 99.083,81                 | 3,80%       | -100,76          | 98.184,26                 | 3,79%       | -98,94           | 96.385,54                 | 3,75%       | -95,35           | 92.901,73                 | 3,75%       | -93,65           |
| 4,00%            | 99.023,33                 | 4,06%       | -107,34          | 98.065,56                 | 4,04%       | -105,28          | 96.153,85                 | 4,00%       | -101,21          | 92.455,62                 | 4,00%       | -99,29           |
| 4,25%            | 98.962,92                 | 4,32%       | -113,90          | 97.947,14                 | 4,30%       | -111,58          | 95.923,26                 | 4,25%       | -107,02          | 92.012,72                 | 4,25%       | -104,86          |
| 4,50%            | 98.902,59                 | 4,58%       | -120,45          | 97.829,00                 | 4,55%       | -117,85          | 95.693,78                 | 4,50%       | -112,77          | 91.573,00                 | 4,50%       | -110,37          |

Dada la diversidad de tipos de emisión que previsiblemente se aplicarán a lo largo del Programa de Pagarés, no es posible predeterminedar el rendimiento resultante para el inversor (TIR). En cualquier caso, se determinaría por la fórmula que a continuación se detalla:

$$i = \left[ \left( \frac{N}{E} \right)^{365/d} - 1 \right]$$

en la que:

i = Tipo de interés efectivo anual expresado en tanto por uno.

N = Valor nominal del pagaré

E = Importe efectivo en el momento de la suscripción o adquisición.

d = Número de días naturales comprendidos entre la fecha de emisión (inclusive) y la fecha de vencimiento (exclusive).

#### **8.11. ENTIDADES COLABORADORAS, AGENTE DE PAGOS Y ENTIDADES DEPOSITARIAS**

Las Entidades Colaboradoras que participan en el presente Programa de Pagarés son las siguientes:

##### **Banca March, S.A.**

Domicilio: Avenida Alejandro Rosselló 8, 07002, Palma de Mallorca.

N.I.F.: A-07004021

##### **Renta 4 Banco, S.A.**

Domicilio: Paseo de la Habana 74, 28036, Madrid.

N.I.F.: A-82473018

El Emisor, Renta 4 Banco, S.A. y Banca March, en su condición de Entidades Colaboradoras, han firmado un contrato de colaboración para el Programa de Pagarés que incluye la posibilidad de vender a terceros.

Asimismo, el Emisor podrá suscribir contratos de colaboración con otras entidades para la colocación de las emisiones de los Pagarés. Esta colaboración podrá ser para una emisión concreta o con el objetivo de mantenerse como entidad colaboradora durante la vigencia del Programa de Pagarés. En cualquiera de los dos casos será notificado al MARF mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante (OIR) y las referencias en este Documento Base Informativo a "Entidades Colaboradoras" incluirían a las nuevas entidades.

Banca March actuará, asimismo, como agente de pagos del Programa de Pagarés.

Iberclear será la entidad encargada del registro contable de los Pagarés.

No hay una entidad depositaria de los Pagarés designada por el Emisor. Cada suscriptor de los Pagarés designará, de entre las entidades participantes en Iberclear, en qué entidad deposita los Pagarés.

#### **8.12. PRECIO DE AMORTIZACIÓN Y DISPOSICIONES RELATIVAS AL VENCIMIENTO DE LOS PAGARÉS. FECHA Y MODALIDADES DE AMORTIZACIÓN**

Los Pagarés incorporados al MARF al amparo del presente Programa de Pagarés se amortizarán por su valor nominal en la fecha indicada en el documento acreditativo de adquisición con aplicación, en su caso, de la retención a cuenta que corresponda.

Los Pagarés que se incorporen al MARF al amparo del presente Programa de Pagarés podrán tener un plazo de amortización, de entre tres (3) días hábiles y setecientos treinta (730) días naturales (es decir, veinticuatro (24) meses).

Los Pagarés no incorporarán opción de amortización anticipada ni para el Emisor (*call*) ni para el titular del Pagaré (*put*). No obstante lo anterior, los Pagarés podrán amortizarse anticipadamente siempre que, por cualquier causa, obren en poder y posesión legítima de Emisor.

Al estar prevista la incorporación a negociación en el MARF, la amortización de los Pagarés se producirá de acuerdo a las normas de funcionamiento del sistema de compensación y liquidación de dicho mercado, abonándose, en la fecha de vencimiento, el importe nominal del Pagaré al titular legítimo del mismo, siendo la entidad delegada de pago Banca March quien no asume obligación ni responsabilidad alguna en cuanto al reembolso por parte del Emisor de los Pagarés a su vencimiento.

En el caso de que el reembolso coincidiera con un día inhábil según el calendario T2 (Sistema de Liquidación Bruta en Tiempo Real), se demorará el reembolso al primer día hábil posterior.

#### **8.13. PLAZO VÁLIDO EN EL QUE SE PUEDE RECLAMAR EL REEMBOLSO DEL PRINCIPAL**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1.964, apartado 2, del Código Civil, el reembolso del nominal de los pagarés dejará de ser exigible a los cinco (5) años de su vencimiento.

#### **8.14. PLAZO MÍNIMO Y MÁXIMO DE EMISIÓN**

Tal y como se ha indicado con anterioridad, durante la vigencia del presente Documento Base Informativo podrán incorporarse Pagarés, con un plazo de entre tres (3) días hábiles y setecientos treinta (730) días naturales (es decir, veinticuatro (24) meses).

#### **8.15. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA**

Los Pagarés no incorporarán opción de amortización anticipada ni para el Emisor (*call*) ni para el titular del Pagaré (*put*). No obstante lo anterior, los Pagarés podrán amortizarse anticipadamente siempre que, por cualquier causa, obren en poder y posesión legítima del Emisor.

## **8.16. RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LOS PAGARÉS**

Según la legislación vigente, no existen restricciones particulares, ni de carácter general, a la libre transmisibilidad de los Pagarés que se prevé emitir.

## **IX. FISCALIDAD DE LOS PAGARÉS**

De conformidad con lo dispuesto en la legislación actualmente en vigor, los Pagarés se califican como activos financieros con rendimiento implícito. Las rentas derivadas de los mismos se conceptúan como rendimientos del capital mobiliario y están sometidas a la legislación aplicable en España, considerando los regímenes fiscales locales podrían tener impacto, y en el país de nacionalidad y/o residencia fiscal de cada inversor.

## **X. INFORMACIÓN RELATIVA A LA INCORPORACIÓN**

### **10.1. PUBLICACIÓN DEL DOCUMENTO BASE INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

El presente Documento Base Informativo se publicará en la web del MARF ([www.bolsasymercados.es](http://www.bolsasymercados.es)).

### **10.2. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE COLOCACIÓN Y, EN SU CASO, SUSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN**

El Emisor podrá recibir cualquier día hábil, entre las 10:00 y 14:00 horas, peticiones a medida por parte de las Entidades Colaboradoras, siendo el valor nominal de cada Pagaré de cien mil (100.000) euros.

Las Entidades Colaboradoras actúan como intermediarias de la colocación de los Pagarés, sin perjuicio de lo cual las Entidades Colaboradoras podrán suscribir Pagarés en nombre propio.

La determinación del precio en cada caso se hará mediante acuerdo entre el Emisor y las Entidades Colaboradoras, y los términos de dicho acuerdo serán confirmados mediante fax, que será remitido por el Emisor a las Entidades Colaboradoras. El tipo aplicado a terceros por las Entidades Colaboradoras podrá no coincidir con el de adquisición de los mismos.

El acuerdo entre el Emisor y las Entidades Colaboradoras se cerrará en el mismo día de la petición, siendo la fecha de desembolso y emisión la acordada por las partes, sin que ésta pueda exceder de dos (2) días hábiles posteriores a la fecha del acuerdo de emisión.

### **10.3. INCORPORACIÓN DE LOS PAGARÉS**

Se solicitará la incorporación de los Pagarés descritos en el presente Documento Base Informativo en el MARF. El Emisor se compromete a realizar todos los trámites necesarios para que los Pagarés se incorporen a dicho Mercado en un plazo máximo de siete (7) días hábiles a contar desde la fecha de emisión de los pagarés y, en todo caso, dentro del periodo de vigencia del Documento Base Informativo.

En ningún caso, el plazo superará el vencimiento de los Pagarés. En caso de incumplimiento de dicho plazo, se comunicarán los motivos al MARF y se harán públicos los motivos del retraso a través de Otra Información Relevante (OIR) a través de la web del MARF, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pueda incurrir el Emisor.

MARF adopta la estructura jurídica de un SMN, en los términos establecidos en el artículo 68 y correlacionados de la LMVSI, constituyéndose en un mercado alternativo, no oficial, para la negociación de los valores de renta fija.

El presente Documento Base Informativo es el requerido por la Circular 1/2025.

Ni el MARF, ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores, ni las Entidades Colaboradoras han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del presente Documento Base Informativo, de las cuentas anuales auditadas de la Sociedad, sin que la intervención del MARF suponga una manifestación o reconocimiento sobre el carácter completo, comprensible y coherente de la información contenida en la documentación aportada por el Emisor.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Base Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

El Emisor hace constar expresamente que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la incorporación, permanencia y exclusión de los pagarés en el MARF, según la legislación vigente y los requerimientos de su organismo rector, aceptando cumplirlos.

El Emisor hace constar expresamente que conoce los requisitos para el registro y liquidación en Iberclear. La liquidación de las operaciones se realizará a través de Iberclear.

#### **10.4. CONTRATO DE LIQUIDEZ**

El Emisor no ha suscrito con ninguna entidad compromiso de liquidez alguno sobre los Pagarés a incorporar bajo el presente Programa de Pagarés.

En Madrid, a 16 de octubre de 2025.

Como responsable del Documento Base Informativo:

---

D. Marco Colomer Barrigón

En nombre y representación de Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.L. en su condición de Presidente y Consejero Delegado

## **EMISOR**

**Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.L.**

Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7  
28020 Madrid

## **ENTIDADES COLABORADORAS**

**Banca March, S.A.**

Avenida Alejandro Rosselló, 8  
07002 Palma de Mallorca

**Renta 4 Banco, S.A.**

Paseo de la Habana, 74  
28036 Madrid

## **AGENTE DE PAGOS Y ASESOR REGISTRADO**

**Banca March, S.A.**

Avenida Alejandro Rosselló, 8  
07002 Palma de Mallorca

**ASESOR LEGAL**

**J&A Garrigues, S.L.P.**

Plaza de Colón, 2  
28046 Madrid

## ANEXO I

### INFORMACIÓN ADICIONAL DEL EMISOR Y SU NEGOCIO

#### Breve descripción de la actividad del Emisor

El Emisor mantiene participaciones en una serie de entidades dependientes y hasta el 31 de marzo de 2018, el Emisor era la cabecera de un subgrupo de sociedades, estando obligado a formular separadamente cuentas consolidadas que se presentaban de forma separada.

Durante el ejercicio 2018/19 tuvo lugar una modificación de la estructura accionarial del principal socio del Emisor, pasando a estar el Emisor y las sociedades en las que este participaba, al 31 de marzo de 2019, integradas en un nuevo grupo de consolidación de la sociedad dominante PER 32, S.L., que es el socio mayoritario del Emisor. PER 32, S.L. es una sociedad holding.

A 31 de marzo de 2025, fecha de cierre de las últimas cuentas anuales del Emisor, este tenía participación directa e indirecta en las siguientes sociedades:

| Sociedad  | Actividad                                       | %       |           |
|---|---|---------|-----------|
| Fundación Pryconsa                              | Cultura   | 100,00% | Directa   |
| Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. | Patrimonio de activos residenciales en alquiler | 100,00% | Directa   |
| Parque Bruselas Residencial, S.L.               | Promoción, Suelo                                | 50,00%  | Directa   |
| Peñachica Promociones S.L.                      | Promoción, Suelo                                | 50,00%  | Directa   |
| Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.     | Cooperativas, Servicios                         | 100,00% | Directa   |
| Pryconsa Ahijones, S.L.                         | Promoción, Suelo                                | 67,06%  | Directa   |
| Pryconsa Senior, S.L.                           | Patrimonio de activos dotacionales              | 100,00% | Directa   |
| Prynergia, S.L.U.                               | Renovables                                      | 100,00% | Directa   |
| Resydenza Sagunto, S.L.U.                       | Patrimonio de activos residenciales en alquiler | 100,00% | Directa   |
| Rank Inversiones, SIL, S.A.                     | Inversión                                       | 49,86%  | Directa   |
| Renovercia Solar Écija 19, S.L.U.               | Renovables                                      | 100,00% | Indirecta |
| Renovercia Solar Écija 20, S.L.U.               | Renovables                                      | 100,00% | Indirecta |

|   |                                       |         |           |
|---|---------------------------------------|---------|-----------|
| Renovercia Solar Écija 21, S.L.U.                 | Renovables                            | 100,00% | Indirecta |
| Renovercia Solar Écija 22, S.L.U.                 | Renovables                            | 100,00% | Indirecta |
| Renovercia Solar Écija 23, S.L.U.                 | Renovables                            | 100,00% | Indirecta |
| Renovercia Solar Écija 24, S.L.U.                 | Renovables                            | 100,00% | Indirecta |
| Renovercia Solar Écija 25, S.L.U.                 | Renovables                            | 100,00% | Indirecta |
| Saint Croix Holding Immobilier SOCIMI, S.A.       | Patrimonio de activos inmobiliarios   | 20,79%  | Directa   |
| Salorino Solar, S.L.U.                            | Renovables                            | 100,00% | Indirecta |
| Rento Tecnología del Alquiler, S.L.U.             | Patrimonio de activos inmobiliarios   | 100,00% | Directa   |
| Pryconsa Colmenar, S.A.U.                         | Promoción, Patrimonio                 | 100,00% | Directa   |
| Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario, S.L. | Promoción, Suelo                      | 51,08%  | Directa   |
| Golf Cáceres, S.A.U.                              | Promoción, Suelo                      | 51,08%  | Indirecta |
| Laparanza, S.A.                                   | Patrimonio y explotación agropecuaria | 38,41%  | Directa   |
| Cerro del Baile Urban, S.L.                       | Promoción, Suelo                      | 50,00%  | Directa   |

### Principales hitos en el desarrollo de la actividad del Emisor

A continuación, se indican los principales hitos en el desarrollo de la actividad del Emisor durante los últimos años:

- **1965:** el Emisor se constituyó el 29 de julio de 1965 y su actividad consistía en la promoción inmobiliaria de vivienda de primera y segunda residencia, desarrollos turísticos, hoteles, centros comerciales, oficinas, residencias de tercera edad, locales, etc. Llegó a ser una de las empresas de referencia en la promoción inmobiliaria por su grado de implantación, experiencia, diversificación y crecimiento.
- **1965-1975:** se inicia la andadura con la construcción de dos promociones en la Avenida de San Luis en el barrio madrileño de Hortaleza. En estos primeros diez años de existencia son construidas numerosas viviendas en la capital: 174 viviendas en Canillas, 221 en la zona de Vicálvaro, 1.266 en Virgen del Cortijo y promociones en Getafe (1.658 viviendas) y Alcalá de Henares (96).
- **1975-1985:** el Emisor consolida su presencia en el sur de la Comunidad Autónoma de Madrid llegando a construir 9.798 de las casi 14.000 viviendas construidas en

esta década. Nace Isla Canela S.A. para el desarrollo de un Resort Turístico en Ayamonte (Huelva).

- **1985-1995:** tiene lugar un fuerte crecimiento en Madrid capital, abriendo delegaciones en Castilla-León y Andalucía, con promociones en Madrid, Valdemoro y Sevilla.
- **1995-2005:** supone la confirmación del Emisor como uno de los promotores y constructores punteros en el mercado de la vivienda español con 128 promociones.
- **2005-2015:** durante esta década de años difíciles para empresas y particulares, y a pesar de ser años de una drástica disminución de la actividad en el sector inmobiliario, el Emisor mantiene un insólito nivel de actividad con la construcción de 60 promociones y más de 5.400 viviendas y locales. En 2009, el Emisor recibe el premio “Vivienda libre de nueva construcción” de ASPRIMA SIMA 2009.
- **2015-2020:** en este periodo, el mercado inmobiliario, así como, en paralelo, la actividad del Emisor, evolucionan hacia el control de la calidad, la transformación digital, la sostenibilidad, la eficiencia y la modernidad manteniendo el enfoque prioritario en el cliente.

Con este fin, todas las viviendas construidas en 2019 por el Emisor incorporan la domótica, accionable por voz compatible con Google Home, Alexa de Amazon y Siri de Apple.

En el año 2020 el grupo tenía 2.580 viviendas en construcción repartidas en 23 promociones distintas con un grado de precomercialización medio del 58%.

- **2021:** el Emisor alcanzó un hito histórico tras entregar 70.000 viviendas, siendo el primer grupo inmobiliario de España en alcanzar esta cifra (fuente: estimaciones internas). Este logro se verá reforzado en los próximos años por los tres pilares sobre los que se estructura el desarrollo del grupo del Emisor: la digitalización, el enfoque al cliente y la sostenibilidad. En el año 2021 el grupo tenía 2.297 viviendas en construcción repartidas en 21 promociones distintas con un grado de precomercialización medio del 48%.
- **2022:** el grupo del Emisor se alió con Meliá Hotels International para crear el Ininside Valdebebas, un hotel con 273 habitaciones y un diseño futurista que pasará a ser el hotel más cercano al aeropuerto de Madrid.

Asimismo, el grupo del Emisor se alió con Hospitales Sanitas para la construcción de un hospital pionero en investigación en la parcela colindante a la anterior con 98 camas.

- **2023:** el grupo del Emisor anuncia que la marca portuguesa Vila Galé aterrizará en España con la apertura de un hotel en Isla Canela de la mano de la SOCIMI del grupo del Emisor, Saint Croix Holding Immobilier.

Durante los años 2022 y 2023, Inmuebles en Alquiler Resydenza, S.L. se ha transformado en una sociedad anónima bajo el régimen fiscal SOCIMI con un capital social de 5.000.000 €, cuya actividad está centrada principalmente en la adquisición de activos residenciales (propios del grupo o adquiridos a terceros) destinados al alquiler con derecho a compra.

- **2024:** el 17 de mayo de 2024, el Consejo de Administración del Emisor aprobó el proyecto común de transformación de la Sociedad en sociedad de responsabilidad limitada y posterior fusión por absorción del Emisor (sociedad absorbente) y Cogein, S.L.U. (sociedad absorbida) siendo ésta última una sociedad promotora participada al 100% por PER 32, S.L., socio de referencia y mayoritario del Emisor. El valor del patrimonio de la sociedad absorbida en el momento de la fusión ascendía a 334.922.076 € siendo este importe el del aumento de los fondos propios que se ha realizado en la sociedad absorbente (el Emisor). Dicho aumento de fondos propios se ha materializado en la emisión de 2.317.179 participaciones sociales con un valor nominal de 6,01 euros por participación, lo que totaliza una ampliación de capital social de 13.926.246 € y una prima de emisión/fusión de 320.995.830 €, correspondiendo una prima de 138,528715 € por participación. La operación de fusión ha dado derecho a la emisión de 89,70188139 participaciones de la sociedad absorbente (el Emisor) por cada una de las participaciones de la sociedad absorbida que han sido asumidas por el socio único de Cogein, S.L.U. que es PER 32, S.L.

Adicionalmente, el pasado 27 de junio de 2024, el Consejo de Administración del Emisor, así como los administradores únicos de las sociedades participadas al 100% por el Emisor denominadas Boetticher y Navarro, S.L.U. y Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.U. formularon y suscribieron el proyecto común de fusión por absorción por parte del Emisor (sociedad absorbente) de Boetticher y Navarro, S.L.U. y de Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.U. (sociedades absorbidas). El tipo de canje de las participaciones de ambas sociedades absorbidas se ha establecido sobre la base del valor real de los patrimonios de las sociedades participantes. El valor del Patrimonio Neto de Boetticher y Navarro, S.L.U. (sociedad absorbida) a 31 de diciembre de 2023 ascendía a 14.411.697 € y el valor del Patrimonio Neto de Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.U. (sociedad absorbida) al 31 de diciembre de 2023 ascendía a 10.945.011 €. Dicha fusión por absorción ha sido aprobada por la Junta General del Emisor celebrada el pasado 30 de septiembre de 2024, habiéndose publicado los anuncios correspondientes en el diario ABC de 1 de octubre de 2024 y el BORME de 3 de octubre de 2024.

- **2025:** El 19 de junio de 2025, el Emisor, junto con otro socio, constituyen la sociedad denominada Cartagena Homes, S.L. donde el emisor tiene el 50% de participación, siendo su objeto social la promoción inmobiliaria y desarrollos de suelos en la Comunidad Autónoma de Murcia. En la actualidad Cartagena Homes, S.L. ha suscrito un contrato privado de compraventa sobre determinadas parcelas localizadas en la referida Comunidad Autónoma y está terminando de realizar los trabajos de *due diligence* necesarios, así como la prospección comercial correspondiente, para la toma de decisión sobre la consumación, en su caso, de dicha compraventa (Cartagena).

El 7 de julio de 2025, el Emisor adquiere el 100% de las participaciones sociales de la sociedad denominada Erlestoke ITG S.L.U. cuyo objeto social es la adquisición, gestión y desarrollo de activos inmobiliarios siendo actualmente propietaria de suelos en la Comunidad de Madrid en el Sector S-1 “Los Carriles” (Alcobendas).

El 25 de septiembre de 2025, el Emisor adquiere el 50% restante de las participaciones sociales de la sociedad denominada Cerro del Baile Urban, S.L. deviniendo así titular del 100% de su capital social. Esta sociedad tiene por objeto social el desarrollo inmobiliario de sus terrenos situados en la Comunidad de Madrid en el Sector 1 y 2 del Área de Reparto 2 “Cerro del Baile” (San Sebastián de los Reyes).

El 29 de septiembre de 2025, el Emisor adquiere el 50% restante de las participaciones sociales de la sociedad denominada Peñachica Promociones, S.L. deviniendo así titular del 100% de su capital social. Esta sociedad tiene por objeto social el desarrollo inmobiliario de sus terrenos situados en la parcela A-15 del proyecto de ejecución forzosa del desarrollo del A.P.I.08.06 “Vereda de Ganapanes-Peñachica” (Madrid capital).

El 29 de septiembre de 2025, el Emisor adquiere el 50% de las participaciones sociales de la sociedad denominada Axpe Barri, S.L. domiciliada en Bilbao. En la actualidad esta sociedad ostenta una opción de compra sobre suelos localizados en Erandio - Leioa (Bilbao). La fase de *due diligence* ya ha finalizado y se ha comenzado el proceso de desarrollo urbanístico que permitirá el ejercicio de la opción de compra en el momento contractualmente pactado (Vizcaya).

## **Descripción del negocio del Emisor**

Las principales áreas de negocio del Emisor son seis:

### *(i) Gestión integral de proyectos inmobiliarios*

La gestión integral de proyectos inmobiliarios es uno de los principales segmentos operativos del Emisor, que consiste en el desarrollo integral de manera vertical del proceso de promoción al gestionar todas las fases de este mediante equipos propios altamente especializados.

En concreto, la gestión integral de proyectos inmobiliarios conlleva seis fases principales que incluyen (i) la realización de análisis técnico-económicos y legales para la adquisición de suelo; (ii) la gestión urbanística; (iii) las labores de arquitectura e ingeniería; (iv) el proceso de construcción; (v) la comercialización; y (vi) el servicio post-venta.

El Emisor se ha consolidado como uno de los especialistas en el sector de promoción inmobiliaria que realiza un desarrollo integral verticalmente integrado en el panorama nacional por su trayectoria.

Al 31 de marzo de 2025, el Emisor tenía en construcción un (1) contrato con terceros para la ejecución de proyectos “llave en mano” consistente en la

construcción *build to rent* de un edificio en una parcela propiedad del Emisor. En concreto, el Emisor estaba construyendo 273 viviendas más un local comercial, con sus plazas de aparcamiento y trasteros correspondientes. El valor del contrato era de 115.175.000 €. Dicho inmueble ha sido entregado al cliente en el ejercicio 2025 sin contratiempos.

#### *Gestión patrimonial de activos inmobiliarios*

El Emisor puede considerarse uno de los pioneros a nivel nacional en el área de negocio de la gestión patrimonial de activos inmobiliarios al haber constituido, conjuntamente con otras sociedades del Grupo PER 32, las dos primeras SOCIMI en España, que posteriormente dieron lugar a Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. ("**Saint Croix**") que cuenta con una cartera de 227.713 m<sup>2</sup> de superficie bruta alquilable y un valor en el balance de inversiones inmobiliarias netas de 550 millones de euros a fecha de 31 de septiembre de 2025 (GAV de 865 millones de euros y NAV de 631 millones de euros).

El Consejo de Administración de Bolsas y Mercados Españoles Sistemas de Negociación, S.A., de acuerdo con las facultades previstas al respecto por el Reglamento de funcionamiento de BME MTF Equity y por la Circular 1/2025, de 10 de abril, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación BME Scaleup de BME MTF Equity, aprobó la incorporación a negociación en el segmento de negociación BME Scaleup, con efectos a partir del día 30 de julio de 2025, inclusive, los valores emitidos por Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. consistentes en 4.452.197 acciones de 60,10 euros de valor nominal cada una, representadas mediante anotaciones en cuenta, totalmente desembolsadas y código de valor LU0720694636. La entidad ha designado a PKF Attest Servicios Empresariales, S.L. como asesor registrado y no ha designado proveedor de liquidez.

Las acciones de esta sociedad cotizan en BME Scaleup a 72 euros por acción, contando con una capitalización bursátil de 321 millones de euros. El Emisor tiene una participación directa del 20,79% en el capital social de esta sociedad. Esta sociedad tiene su origen en 2009, año en el que se constituyen las dos primeras SOCIMI de España que posteriormente, en 2011, dieron lugar a la actual Saint Croix.

La cartera de activos propiedad de Saint Croix está diversificada en segmentos tales como hoteles, oficinas, *retail* y dotacional sanitario y se encuentra disponible en la web de esta: [www.saintcroixhi.com](http://www.saintcroixhi.com).

A 31 de marzo de 2025, el Emisor tiene destinados a arrendamiento 14.792 m<sup>2</sup> s/r + 4.055 m<sup>2</sup> b/r, esto es, 9 viviendas, 148 locales, 126 plazas de garaje y 6 trasteros. El coste neto de amortizaciones y deterioros de las inversiones inmobiliarias asciende a 14.898.974 € a 31 de marzo de 2025 siendo la ratio de ocupación al cierre del ejercicio actual del 52%.

#### *(ii) Desarrollo y gestión de ámbito turístico*

Hasta junio de 2020, el Emisor participaba directamente en el capital social de Isla Canela, S.A., que ha venido realizando la promoción, desarrollo y gestión del área turística de Isla Canela, situada en Ayamonte (Huelva), principalmente a través de un gran resort turístico que abarca una superficie de 5.588.000 m<sup>2</sup>. Esta área de negocio incluye la promoción y construcción de vivienda, habiéndose construido hasta la fecha más de 4.500 viviendas, cinco hoteles (actualmente propiedad de Saint Croix), un campo de golf dentro del complejo y otro adquirido en 2019 en las inmediaciones, un puerto deportivo y dos centros comerciales con más de 5.000 m<sup>2</sup>.

En junio de 2020, el Emisor transmitió a su socio mayoritario, PER 32, S.L., la participación directa que tenía en Isla Canela, S.A. De modo que, actualmente, la citada sociedad pertenece mayoritariamente al grupo en el que se encuadra el Emisor pero este no tiene participación directa en Isla Canela, S.A.

Isla Canela S.A., es la promotora del Centro de Interés Turístico Nacional de Isla Canela, cuyo Plan Parcial de Ordenación Urbana fue aprobado con carácter definitivo el 1 de junio de 1993, el cual, tras una larga tramitación, ha sido modificado por acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, en sesión celebrada el 11 de julio de 2024, relativa a la modificación núm. 20 del Plan General de Ordenación Urbana correspondiente al ámbito del suelo urbanizable ordenado SUO-ADP y Zona 9 del suelo urbano del núcleo de Isla Canela, en el término municipal de Ayamonte. Dicha modificación de planeamiento va a dinamizar la posibilidad de poner en marcha sucesivas promociones de vivienda en las nuevas unidades de ejecución previstas.

#### *(iii) Gestión integral de proyectos inmobiliarios para terceros*

A través de Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. ("**Prygesa**"), sociedad íntegramente participada por el Emisor, ofrece sus servicios de gestión integral de proyectos inmobiliarios a cooperativas de viviendas y terceros. Prygesa cuenta en su cartera con promociones en Madrid, Guadalajara, Bilbao, Valladolid, Alicante y Valencia. En este sentido, Prygesa gestiona actualmente 21 cooperativas activas con 1.598 viviendas en construcción, 4 promociones el alquiler con 371 unidades en gestión de arrendamiento y 12 promociones inmobiliarias directas en construcción equivalentes a 1.194 viviendas.

#### *(iv) Energías renovables*

El Emisor lleva presente en el sector energético español desde 2008 con una potencia total instalada de 3.649 kWp. En la actualidad, el Emisor participa en el desarrollo y explotación de dos parques solares fotovoltaicos en España, uno situado en Écija (Sevilla) y otro en Salorino (Cáceres).

Adicionalmente, el Emisor invirtió en el ejercicio 2023/24 en el capital de un grupo de sociedades que está desarrollando nuevos proyectos solares en España. La inversión realizada asciende a 8.750.000 € correspondiente a un 18,96% del capital social.

(v) *Residencias para la tercera edad*

Esta área de negocio se corresponde con la actividad de construcción o adquisición de edificios de uso dotacional (residencias de mayores) para su explotación en régimen de arrendamiento y se desarrolla a través de la sociedad participada por el Emisor denominada Pryconsa Senior, S.L.

A través de ella, el Emisor es propietario de una residencia para la tercera edad situada en Aravaca (Madrid) con una disponibilidad total de 130 camas. Dicho activo fue adquirido mediante el ejercicio de la opción de compra de un contrato de arrendamiento financiero en el ejercicio 2015/16. Dicho inmueble está siendo explotado mediante un contrato de cesión de uso en régimen de arrendamiento de inmuebles para uso distinto de vivienda con Sanitas Mayores, S.L.U.

El Emisor, a través de la citada sociedad participada invirtió en 2020 y 2021 en la construcción de un edificio destinado a Residencia de Mayores que terminó en diciembre de 2021 y entregó a Valdeluz Mayores en el primer trimestre de 2022. La Residencia Las Mercedes está situada en el distrito de San Blas, en Madrid. Las obras del nuevo centro, con una superficie superior a los 12.000 m<sup>2</sup>, se iniciaron a mediados de 2020. El nuevo centro incorpora 7 unidades especializadas en distintos grados de atención de los mayores. Así mismo, sus instalaciones comprenden una unidad de Rehabilitación Neurológica y Recuperación de Ictus y una Unidad de Orto geriatría Post Hospitalaria y Rehabilitación Funcional. Su apertura tuvo lugar en abril de 2022. El centro es operado por Valdeluz Mayores.

Recientemente, se ha adquirido una parcela de uso dotacional en Sevilla con objeto de construir sobre ella, en su caso, una nueva residencia para mayores que se destinará al arrendamiento.

**Magnitudes financieras**

A continuación, se incluyen las principales variaciones de ciertas magnitudes financieras del Emisor obtenidas a partir de las cuentas anuales auditadas del Emisor correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de marzo de 2024 y a 31 de marzo de 2025.

| En millones de € | mar-25 | mar-24 | % Var    |
|------------------|--------|--------|----------|
| Ingresos         | 343,48 | 131,75 | 160,6%   |
| Margen bruto     | 111,24 | 22,49  | 394,7%   |
| % sobre ingresos | 32,38  | 17,07  | 89,7%    |
| EBITDA           | 93,26  | 7,24   | 1.187,0% |
| % sobre ingresos | 27,15% | 5,49%  | 394,5%   |

|                       |         |        |        |
|-----------------------|---------|--------|--------|
| EBT                   | 122,07  | 12,44  | 881,2% |
| Resultado neto        | 106,12  | 10,84  | 878,8% |
| Patrimonio neto       | 934,23  | 521,77 | 79,0%  |
| Deuda financiera neta | 83,05   | 112,3  | -26,1% |
| Existencias netas     | 953,9   | 807,34 | 18,2%  |
| Activo corriente      | 1.175,9 | 860,26 | 36,7%  |
| Activo no corriente   | 173,58  | 177,17 | -2,0%  |
| Pasivo corriente      | 309,63  | 463,42 | -33,2% |
| Pasivo no corriente   | 105,57  | 52,24  | 102,0% |

**ANEXO II**

**CUENTAS ANUALES DEL EMISOR CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS  
CERRADOS A 31 DE MARZO DE 2024 Y 31 DE MARZO DE 2025**

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES  
PYC PRYCONSA, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de  
Gestión correspondientes al  
ejercicio anual terminado al 31 de  
marzo de 2024 junto con el Informe  
de Auditoría de Cuentas Anuales  
emitido por un Auditor  
Independiente

## **PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de marzo de 2024 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

### **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

#### **CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2023/2024:**

- Balances al 31 de marzo de 2024 y 2023
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2023/2024 y 2022/2023
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2023/2024 y 2022/2023
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2023/2024 y 2022/2023
- Memoria del ejercicio 2023/2024

#### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023/2024**

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.**

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor  
Independiente

## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los Accionistas de **Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.:**

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de **Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2024, 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 Sociedad a 31 de marzo de 2024, 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 3 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 Sociedad 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.

| Aspectos más relevantes de la auditoría | Respuesta de auditoría |
|---|------------------------|
|---|------------------------|

*Valoración de existencias*

El epígrafe de “Existencias” del balance al 31 de marzo de 2024, incluye los valores netos contables de los activos inmobiliarios de la Sociedad destinados a la actividad de promoción inmobiliaria, de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 11 de la memoria adjunta.

La nota 5.i) de la memoria describe los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio. Para la aplicación de estos criterios, la dirección de la Sociedad se ha basado en valoraciones internas y externas, realizadas estas últimas por expertos independientes, que incluyen variables y elementos de juicio con diferentes grados de subjetividad.

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de las existencias al 31 de marzo de 2024 ha sido considerado como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las existencias al cierre del ejercicio.
- Obtención de los correspondientes informes de tasación elaborados por los expertos independientes externos, así como las valoraciones internas realizadas por la dirección de la Sociedad, todo ello referido a la fecha de cierre del ejercicio. A partir de los mismos, análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de las existencias al 31 de marzo de 2024.
- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas por éste y por la dirección de la Sociedad, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de existencias.

---

|   |                        |
|---|------------------------|
| Aspectos más relevantes de la auditoría | Respuesta de auditoría |
|---|------------------------|

---

*Valoración de inversiones en empresas del grupo*

El epígrafe de “inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance al 31 de marzo de 2024, incluye las participaciones que la Sociedad posee en sociedades filiales de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 10 de la memoria adjunta.

La nota 5.f) de la memoria describe los criterios de registro y valoración de estas inversiones, incluyendo las políticas de evaluación del deterioro. Tal y como se indica en las mencionadas notas, para la estimación de los importes recuperables al cierre del ejercicio, la dirección de la Sociedad se ha basado en el valor patrimonial de las sociedades filiales corregido en su caso por las plusvalías procedentes de sus activos inmobiliarios. Para ello, la dirección ha utilizado informes de tasación elaborados por expertos independientes y valoraciones internas de dichos activos inmobiliarios, que incluyen elementos de juicio que presentan diferentes grados de subjetividad.

El análisis de la razonabilidad del valor contable de estas inversiones al 31 de marzo de 2024 ha sido considerado como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones en empresas del grupo al cierre del ejercicio.
- Comprobación de que los patrimonios netos de las sociedades participadas, utilizados por la dirección para determinar el importe recuperable de las inversiones en empresas del grupo, se corresponden con los que figuran en las cuentas anuales auditadas o revisadas, en los casos de participadas que han sido consideradas significativas.
- Obtención de los correspondientes informes de tasación elaborados por los expertos independientes externos, así como las valoraciones internas realizadas por la dirección de la Sociedad, sobre los activos inmobiliarios propiedad de las sociedades filiales. A partir de los mismos, análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de dichas inversiones al 31 de marzo de 2024.

---

Aspectos más relevantes de la auditoría      Respuesta de auditoría

---

- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas por éste y por la dirección de la Sociedad, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Para aquellas inversiones significativas en empresas del grupo que no poseen activos inmobiliarios, evaluación de la razonabilidad de los estudios de valoración elaborados por la dirección de la Sociedad.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de las inversiones en empresas del grupo.

*Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad 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 la información contenida en el informe, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que el estado de información no financiera se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte 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 anteriormente, hemos comprobado que el informe de gestión incluye una referencia relativa a que la información mencionada en el apartado a) anterior se presenta en el informe de gestión consolidado del Grupo Per 32, S.L. al que pertenece la Sociedad y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024 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 Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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.

BDO Auditores, S.L.P. (ROAC S1273)

Francisco J. Giménez Soler (ROAC 21667)  
Socio - Auditor de cuentas

16 de mayo de 2024



BDO AUDITORES, S.L.P.

2024 Núm. 01/24/11914

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

**PROMOCIONES Y  
CONSTRUCCIONES  
PYC PRYCONSA, S.A.**

**Cuentas Anuales correspondientes al  
Ejercicio anual terminado el  
31 de marzo de 2024 e  
Informe de Gestión**

## Índice

|  |    |
|--|----|
| Memoria Anual .....  | 3  |
| 1. Origen, antecedentes y actividad de la Empresa .....                                      | 9  |
| 2. Operaciones corporativas.....   | 10 |
| 3. Bases de presentación de las cuentas anuales .....  | 11 |
| 4. Aplicación del resultado.....   | 13 |
| 5. Principios contables y normas de registro y valoración .....                              | 13 |
| 6. Inmovilizado intangible .....   | 24 |
| 7. Inmovilizado material.....  | 25 |
| 8. Inversiones inmobiliarias.....  | 27 |
| 9. Arrendamientos.....   | 30 |
| 10. Inversiones financieras (largo plazo y corto plazo) .....                                | 31 |
| 11. Existencias .....  | 42 |
| 12. Deudores y otras cuentas a cobrar .....  | 49 |
| 13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....                                      | 49 |
| 14. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros.....      | 50 |
| 15. Patrimonio Neto y Fondos propios .....   | 51 |
| 16. Provisiones y contingencias .....  | 53 |
| 17. Pasivos financieros corrientes y no corrientes .....                                     | 54 |
| 18. Administraciones públicas y Situación fiscal.....  | 57 |
| 19. Ingresos y gastos .....  | 61 |
| 20. Operaciones y saldos con partes vinculadas.....  | 66 |
| 21. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección .....                        | 70 |
| 22. Información sobre conflicto de intereses por parte de los Administradores .....          | 70 |
| 23. Información sobre medio ambiente.....  | 70 |
| 24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes.....                   | 71 |
| 25. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores .....               | 72 |
| 26. Hechos posteriores al cierre .....   | 73 |
| Informe de Gestión .....   | 74 |
| 1. Evolución de la Sociedad durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024..... | 75 |
| 2. Adquisición de acciones propias .....   | 81 |
| 3. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros.....       | 81 |
| 4. Perspectiva 2024 .....  | 83 |
| 5. Información sobre conflicto de intereses por parte del Órgano de Administración .....     | 83 |
| 6. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores .....                | 83 |
| 7. Hechos posteriores al cierre .....  | 84 |
| Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales .....   | 85 |

**Memoria Anual**  
Ejercicio anual terminado el  
31 de marzo de 2024

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.  
BALANCE AL 31 DE MARZO DE 2024

(Euros)

|   | Notas de la Memoria | 31/03/2024           | 31/03/2023         | PASIVO   | Notas de la Memoria | 31/03/2024           | 31/03/2023         |
|---|---------------------|----------------------|--------------------|--|---------------------|----------------------|--------------------|
| <b>ACTIVO</b>   |                     |                      |                    |  |                     |                      |                    |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                |                     |                      |                    | <b>PATRIMONIO NETO</b>                           | 15                  | 521.767.860          | 512.644.505        |
| Inmovilizado intangible                                   | 6                   | 177.174.672          | 159.488.110        | <b>FONDOS PROPIOS-</b>                           |                     | 522.678.602          | 513.306.147        |
| Aplicaciones informáticas                                 |                     | 437.960              | 240.578            | Capital  |                     | 21.695.391           | 21.695.391         |
| Aplicaciones informáticas en curso                        |                     | 418.472              | 240.578            | Capital escriturado                              |                     | 21.695.391           | 21.695.391         |
| Inmovilizado material                                     | 7                   | 2.642.269            | 2.639.571          | Prima de emisión                                 |                     | 13.914.868           | 13.914.868         |
| Terrenos y construcciones                                 |                     | 2.187.582            | 2.230.999          | Reservas   |                     | 485.019.835          | 449.174.195        |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material       |                     | 454.687              | 408.572            | Legal y estatutarias                             |                     | 4.339.078            | 4.339.078          |
| <b>Inversiones inmobiliarias</b>                          | 8                   | 11.560.600           | 13.529.830         | Reservas capitalización                          | 18.6                | 5.148.800            | 3.922.162          |
| <b>Inversiones empresas Grupo y asociadas largo plazo</b> | 10                  | 115.688.344          | 105.540.379        | Otras reservas                                   |                     | 475.531.957          | 440.912.955        |
| Instrumentos de patrimonio                                |                     | 115.688.344          | 105.540.379        | Acciones y participaciones en patrimonio propias |                     | -8.793.372           | -                  |
| <b>Inversiones financieras a largo plazo</b>              | 10                  | 46.541.919           | 37.517.752         | Resultados negativos de ejercicios anteriores    |                     | -                    | -7.605.339         |
| Créditos a terceros a largo plazo                         |                     | 38.241.212           | 32.640.648         | Resultado del ejercicio                          | 4                   | 10.841.880           | 36.127.032         |
| Valores representativos de deuda                          |                     | 7.876.264            | 4.486.828          | Ajustes por cambios de valor                     | 10                  | -910.742             | -661.642           |
| Otros activos financieros                                 |                     | 424.443              | 390.276            |  |                     |                      |                    |
| <b>Activos por impuesto diferido</b>                      | 18.3                | 303.580              | -                  |  |                     |                      |                    |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                   |                     | <b>860.259.027</b>   | <b>759.622.382</b> | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                       |                     | <b>52.243.067</b>    | <b>29.601.491</b>  |
| Existencias   | 11                  | 807.393.104          | 700.275.530        | Provisiones a largo plazo                        | 16                  | 9.699.176            | 8.784.567          |
| Terrenos y solares  |                     | 421.770.230          | 382.376.098        | Otras provisiones                                |                     | 9.699.176            | 8.784.567          |
| Productos en curso  |                     | 313.930.485          | 197.320.801        | Deudas a largo plazo                             | 17                  | 42.287.965           | 20.702.473         |
| Productos terminados                                      |                     | 69.142.444           | 65.845.266         | Deudas con entidades de crédito                  |                     | 41.918.020           | 20.290.130         |
| Anticipo de existencias                                   |                     | 2.549.945            | 54.733.365         | Otros pasivos financieros                        |                     | 369.945              | 412.943            |
| <b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>      |                     | <b>11.636.207</b>    | <b>13.522.186</b>  | Periodificaciones a largo plazo                  |                     | <b>255.926</b>       | <b>114.451</b>     |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios           | 12                  | 5.445.236            | 5.034.298          |  |                     |                      |                    |
| Clientes, empresas del Grupo y asociadas                  | 20                  | 2.909.076            | 1.064.740          | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                          |                     | <b>463.422.772</b>   | <b>376.844.496</b> |
| Deudores varios   | 12                  | 518.667              | 610.274            | Provisiones a corto plazo                        | 16                  | 9.460.798            | 5.782.316          |
| Personal  |                     | 44.630               | 41.889             | Deudas a corto plazo                             | 17                  | 87.310.426           | 58.952.324         |
| Activos por impuesto corriente                            | 18.1 y 18.2         | 2.501.935            | -                  | Obligaciones y otros valores negociables         |                     | 58.078.792           | 55.939.263         |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas          | 18.1                | 216.663              | 6.770.985          | Deudas con entidades de crédito                  |                     | 29.198.761           | 2.948.616          |
| <b>Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo</b> | 10 y 20             | <b>13.823.334</b>    | <b>16.908.795</b>  | Otros pasivos financieros                        |                     | 32.873               | 64.445             |
| Créditos a empresas del Grupo y asociadas a corto plazo   |                     | 13.522.979           | 7.336.409          | Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo    | 20                  | 225.827.574          | 195.823.475        |
| Otros activos financieros                                 |                     | 300.355              | 9.572.386          | Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar  |                     | 140.426.193          | 115.934.542        |
| <b>Inversiones financieras a corto plazo</b>              | 10                  | <b>10.032.033</b>    | <b>9.734.519</b>   | Proveedores                                      |                     | 54.961.903           | 45.387.735         |
| Instrumentos de Patrimonio                                |                     | 1.068.717            | 756.735            | Acreeedores varios                               | 11                  | 5.710.293            | 152.777            |
| Créditos a terceros a corto plazo                         |                     | 7.327.600            | 8.849.261          | Personal, remuneraciones pendientes de pago      |                     | 433.325              | 380.869            |
| Otros activos financieros                                 |                     | 1.635.716            | 128.523            | Pasivos por impuesto corriente                   | 18.1 y 18.2         | 9.913                | 972.228            |
| <b>Periodificaciones a corto plazo</b>                    |                     | <b>7.667</b>         | <b>-</b>           | Otras deudas con las Administraciones Públicas   | 18.1                | 811.225              | 965.755            |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes            | 13                  | 17.366.682           | 19.181.352         | Anticipos de clientes                            | 11                  | 78.499.534           | 68.075.178         |
| Tesorería   |                     | 17.366.682           | 19.181.352         | Periodificaciones a corto plazo                  |                     | 397.781              | 351.839            |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                       |                     | <b>1.037.433.699</b> | <b>919.090.492</b> | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>            |                     | <b>1.037.433.699</b> | <b>919.090.492</b> |

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de marzo de 2024.

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO**  
**EL 31 DE MARZO DE 2024**  
(Euros)

|  | Notas de la Memoria | Ejercicio 2023/24   | Ejercicio 2022/23  |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>   |                     |                     |                    |
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>  | 19.1                | <b>131.754.723</b>  | <b>201.305.064</b> |
| Ventas   |                     | 85.540.466          | 170.331.273        |
| Explotación de inmuebles   | 8 y 19.2            | 1.494.629           | 1.395.429          |
| Construcción   |                     | 36.886.718          | 25.693.771         |
| Servicios y otros  |                     | 7.832.910           | 3.884.591          |
| <b>Variación existencias promociones en curso y edificios construidos</b>            | 11 y 19.3           | <b>120.303.841</b>  | <b>-26.062.509</b> |
| <b>Aprovisionamientos</b>  | 19.3                | <b>-196.139.724</b> | <b>-98.693.529</b> |
| Consumo de materias primas y otras materias consumibles                              |                     | -140.007.861        | -74.289.588        |
| Variación de existencias de solares  | 11                  | 27.814.428          | 34.182.412         |
| Trabajos realizados por otras empresas   |                     | -95.525.994         | -62.565.204        |
| Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos                 | 11                  | 11.579.703          | 3.978.851          |
| <b>Gastos de personal</b>  | 19.4                | <b>-17.017.686</b>  | <b>-16.153.401</b> |
| Sueldos, salarios y asimilados   |                     | -13.291.376         | -12.638.662        |
| Cargas sociales  |                     | -3.726.310          | -3.514.739         |
| <b>Otros gastos de explotación</b>   |                     | <b>-23.976.496</b>  | <b>-19.699.473</b> |
| Servicios exteriores   | 19.5                | -11.849.391         | -11.389.365        |
| Tributos   | 19.5                | -6.518.955          | -7.539.330         |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales           | 19.6                | -5.607.677          | -754.605           |
| Otros gastos de gestión corriente  |                     | -473                | -16.173            |
| <b>Exceso de provisiones</b>   | 16                  | <b>49.925</b>       | <b>418.404</b>     |
| <b>Amortización del inmovilizado</b>   | 6, 7 y 8            | <b>-424.499</b>     | <b>-437.557</b>    |
| <b>Deterioro y resultados enajenaciones inmovilizado e inversiones inmobiliarias</b> |                     | <b>1.262.699</b>    | <b>74.849</b>      |
| Deterioro y pérdidas   | 8                   | 240.658             | -53.894            |
| Resultados por enajenaciones y otras   | 7 y 8               | 1.022.041           | 128.743            |
| <b>Otros resultados</b>  | 16                  | <b>-339.869</b>     | <b>334.484</b>     |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>  |                     | <b>15.472.914</b>   | <b>41.086.332</b>  |
| <b>Ingresos financieros</b>  | 19.7                | <b>7.735.448</b>    | <b>7.805.081</b>   |
| De participaciones en instrumentos de patrimonio                                     |                     | 1.792.189           | 1.743.187          |
| - En empresas del grupo y asociadas  | 10 y 20             | 1.719.261           | 1.695.617          |
| - En terceros  | 10                  | 72.928              | 47.570             |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros                              |                     | 5.943.259           | 6.061.894          |
| - En empresas del grupo y asociadas  | 20                  | 1.534.910           | 1.264.052          |
| - En terceros  | 10                  | 4.408.349           | 4.797.842          |
| <b>Gastos financieros</b>  | 19.7                | <b>-16.942.777</b>  | <b>-10.418.880</b> |
| Por deudas con empresas del Grupo y asociadas  | 20                  | -12.437.031         | -7.364.553         |
| Por deudas con terceros  | 17                  | -4.505.746          | -3.054.327         |
| <b>Variación de valor razonable de instrumentos financieros</b>                      | 10                  | <b>311.983</b>      | <b>86.926</b>      |
| Diferencias de cambio  |                     | -1                  | -                  |
| <b>Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros</b>             | 10                  | <b>5.865.263</b>    | <b>5.811.231</b>   |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>  |                     | <b>-3.030.084</b>   | <b>3.284.358</b>   |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>  |                     | <b>12.442.830</b>   | <b>44.370.690</b>  |
| Impuestos sobre beneficios   | 18.4                | -1.600.950          | -8.243.658         |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>   |                     | <b>10.841.880</b>   | <b>36.127.032</b>  |

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024

| <b>PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.</b><br><b>ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL</b><br><b>TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2024</b> |                              |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b>A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b><br>(Euros)   |                              |                              |
|  | <b>Ejercicio<br/>2023/24</b> | <b>Ejercicio<br/>2022/23</b> |
| <b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>  | <b>10.841.880</b>            | <b>36.127.032</b>            |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto  |                              |                              |
| Por valoración instrumentos financieros  | -332.133                     | -245.802                     |
| Efecto impositivo  | 83.033                       | 61.451                       |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>   | <b>-249.100</b>              | <b>-184.351</b>              |
| <b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>  | <b>-</b>                     | <b>-</b>                     |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>  | <b>10.592.780</b>            | <b>35.942.681</b>            |

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2024.

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2024**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO**  
(Euros)

|   | Capital    | Prima de Emisión | Reserva Legal | Reserva Actualización | Reserva Fusión | Reserva Capitalización | Otras Reservas | Acciones y participaciones en patrimonio propias | Resultados ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | Ajustes de valor | Total       |
|---|------------|------------------|---------------|-----------------------|----------------|------------------------|----------------|--|----------------------------------|-------------------------|------------------|-------------|
| <b>SALDO AL 31 DE MARZO DE 2022</b>     | 21.695.391 | 13.914.868       | 4.339.078     | 7.076.694             | 2.393.809      | 2.733.775              | 432.630.839    | -  | -19.871.717                      | 13.629.308              | -477.290         | 478.064.755 |
| Total ingresos y gastos reconocidos     | -          | -                | -             | -                     | -              | -                      | -              | -  | -                                | 36.127.032              | -184.352         | 35.942.680  |
| <b>Operaciones con accionistas</b>      | -          | -                | -             | -                     | -              | 1.188.387              | -1.188.387     | -  | 12.266.378                       | -13.629.308             | -                | -1.362.930  |
| Aplicación de resultados 2021/22        | -          | -                | -             | -                     | -              | -                      | -              | -  | 12.266.378                       | -12.266.378             | -                | -           |
| Distribución de dividendos (Nota 15)    | -          | -                | -             | -                     | -              | -                      | -              | -  | -                                | -1.362.930              | -                | -1.362.930  |
| Reserva capitalización                  | -          | -                | -             | -                     | -              | 1.188.387              | -1.188.387     | -  | -                                | -                       | -                | -           |
| <b>SALDO AL 31 DE MARZO DE 2023</b>     | 21.695.391 | 13.914.868       | 4.339.078     | 7.076.694             | 2.393.809      | 3.922.162              | 431.442.452    | -  | -7.605.339                       | 36.127.032              | -661.642         | 512.644.505 |
| Fusión Tenedora de Terrenos, S.L.U. (*) | -          | -                | -             | -                     | 10.936.650     | -                      | -              | -8.829.792                                       | -                                | -                       | -                | 2.106.858   |
| <b>SALDO AL 1 DE ABRIL DE 2023</b>      | 21.695.391 | 13.914.868       | 4.339.078     | 7.076.694             | 13.330.459     | 3.922.162              | 431.442.452    | -8.829.792                                       | -7.605.339                       | 36.127.032              | -661.642         | 514.751.363 |
| Total ingresos y gastos reconocidos     | -          | -                | -             | -                     | -              | -                      | -              | -  | -                                | 10.841.880              | -249.100         | 10.592.780  |
| <b>Operaciones con accionistas</b>      | -          | -                | -             | -                     | -              | 1.226.638              | 23.682.352     | -  | 7.605.339                        | -36.127.032             | -                | -3.612.703  |
| Aplicación de resultados 2022/23        | -          | -                | -             | -                     | -              | -                      | 24.908.990     | -  | 7.605.339                        | -32.514.329             | -                | -           |
| Distribución de dividendos (Nota 15)    | -          | -                | -             | -                     | -              | -                      | -              | -  | -                                | -3.612.703              | -                | -3.612.703  |
| Reserva capitalización                  | -          | -                | -             | -                     | -              | 1.226.638              | -1.226.638     | -  | -                                | -                       | -                | -           |
| Otros movimientos                       | -          | -                | -             | -                     | -              | -                      | -              | 36.420   | -                                | -                       | -                | 36.420      |
| <b>SALDO AL 31 DE MARZO DE 2024</b>     | 21.695.391 | 13.914.868       | 4.339.078     | 7.076.694             | 13.330.459     | 5.148.800              | 455.124.804    | -8.793.372                                       | -                                | 10.841.880              | -910.742         | 521.767.860 |

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2024. (\*) La reserva de fusión que se genera en la operación por importe de 10.543.513 euros se incrementa en el importe de 393.135 euros como consecuencia del dividendo atribuido a la Sociedad Absorbida en el ejercicio 2023/24.

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2024**  
(Euros)

|  | Notas de la<br>Memoria | Ejercicio<br>2023/24 | Ejercicio<br>2022/23 |
|--|------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>       |                        | <b>-71.546.637</b>   | <b>9.961.634</b>     |
| <b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>                 |                        | <b>12.442.830</b>    | <b>44.370.690</b>    |
| <b>2. Ajustes del resultado:</b>                                     |                        | <b>-4.555.686</b>    | <b>-3.046.633</b>    |
| a) Amortización del inmovilizado (+)                                 | 6, 7 y 8               | 424.497              | 437.556              |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)                      | 8, 10 y 11             | -13.086.533          | -8.241.924           |
| c) Variación de provisiones (+/-)                                    | 19,6                   | 5.607.677            | 2.359.606            |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)       | 7 y 8                  | -1.022.041           | -128.743             |
| g) Ingresos financieros (-)  | 19,7                   | -7.735.448           | -7.805.081           |
| h) Gastos financieros (+)  | 19,7                   | 16.942.777           | 10.418.880           |
| j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)    | 10 y 15                | -5.686.615           | -86.927              |
| <b>3. Cambios en el capital corriente:</b>                           |                        | <b>-65.777.809</b>   | <b>-23.127.101</b>   |
| a) Existencias (+/-)   | 11                     | -94.400.344          | -39.314.161          |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)                           | 12 y 18                | -2.141.856           | 5.805.242            |
| c) Otros activos corrientes (+/-)                                    | 10                     | 15.592.415           | -3.511.894           |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)                          | 11                     | 15.184.140           | 14.215.560           |
| e) Otros pasivos corrientes (+/-)                                    | 16 y 17                | 9.245.060            | -1.120.656           |
| f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)                       | 10 y 11                | -9.257.224           | 798.808              |
| <b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b> |                        | <b>-13.655.972</b>   | <b>-8.235.322</b>    |
| a) Pagos de intereses (-)  | 19,7                   | -16.534.512          | -10.343.701          |
| b) Cobros de dividendos (+)  | 10 y 19,7              | 1.792.189            | 1.743.187            |
| c) Cobros de intereses (+)   | 19,7                   | 5.943.259            | 6.061.894            |
| d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)                | 18,3                   | -5.295.661           | -5.696.702           |
| e) Otros cobros (pagos) (+/-)  |                        | 438.753              | -                    |
| <b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>         |                        | <b>23.698.951</b>    | <b>44.297.870</b>    |
| <b>6. Pagos por inversiones (-):</b>                                 |                        | <b>-5.164.258</b>    | <b>-10.721.159</b>   |
| a) Empresas del grupo y asociadas                                    | 10                     | -4.661.289           | -                    |
| b) Inmovilizado intangible   | 6                      | -286.637             | -119.170             |
| c) Inmovilizado material   | 7                      | -216.332             | -58.202              |
| e) Otros activos financieros   | 10                     | -                    | -10.543.787          |
| <b>7. Cobros por desinversiones (+):</b>                             |                        | <b>28.863.209</b>    | <b>55.019.029</b>    |
| a) Empresas del grupo y asociadas                                    | 20                     | 25.624.243           | 38.852.903           |
| c) Inmovilizado material   | 7                      | 25.600               | 2.800                |
| d) Inversiones inmobiliarias   | 8                      | 3.213.366            | 4.983.558            |
| e) Otros activos financieros   | 10                     | -                    | 11.179.768           |
| <b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>      |                        | <b>46.033.016</b>    | <b>-67.662.695</b>   |
| <b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>              |                        | <b>36.420</b>        | <b>-</b>             |
| d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)              |                        | 36.420               | -                    |
| <b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>      |                        | <b>49.609.299</b>    | <b>-66.299.765</b>   |
| <b>a) Emisión:</b>   |                        | <b>196.927.035</b>   | <b>18.000.000</b>    |
| 1. Obligaciones y otros valores negociables (+)                      | 17                     | 147.372.247          | -                    |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+)                               | 17                     | 49.554.788           | 18.000.000           |
| <b>b) Devolución y amortización de:</b>                              |                        | <b>-147.317.735</b>  | <b>-84.299.765</b>   |
| 1. Obligaciones y otros valores negociables (-)                      | 17                     | -145.232.716,82      | -73.758.843          |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-)                               | 17                     | -2.085.019           | -10.540.922          |
| <b>11. Pagos por dividendos</b>                                      |                        | <b>-3.612.703</b>    | <b>-1.362.930</b>    |
| a) Dividendos (-)  | 15                     | -3.612.703           | -1.362.930           |
| <b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS</b>          |                        | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>       |                        | <b>-1.814.670</b>    | <b>-13.403.191</b>   |
| <b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.</b>            | 13                     | <b>19.181.352</b>    | <b>32.584.543</b>    |
| <b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.</b>               | 13                     | <b>17.366.682</b>    | <b>19.181.352</b>    |

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2024

## PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

Memoria del  
Ejercicio anual terminado el  
31 de marzo de 2024

### 1. Origen, antecedentes y actividad de la Empresa

Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. (en adelante la Sociedad), se constituyó el 29 de julio de 1965. Su domicilio social se encuentra en la Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7 de Madrid.

Su objeto social consiste, fundamentalmente en:

- La compraventa y ordenación de solares; la ejecución de todo tipo de obras de construcciones, tanto de edificación como de obra civil, la promoción, rehabilitación, gestión y comercialización de productos inmobiliarios en general, así como las actividades de regeneración y renovación urbanas, y la explotación de fincas rústicas, urbanas y bienes muebles afectos a la actividad empresarial que figuren en el activo de la Sociedad. Dichas actividades también podrán ser realizadas, en todo o en parte, por cuenta de tercero, a través de cualquier fórmula admitida en derecho, incluyendo, entre otras, el arrendamiento de servicios y obras, la gestión integral de proyectos, el mandato de promoción inmobiliaria y la promoción delegada.
- La construcción, promoción, transmisión y explotación, por cualquier título, medio o procedimiento, de instalaciones abastecidas por recursos o fuentes de energía renovable, residuos y cogeneración y, en especial, por la energía fotovoltaica, así como la venta y/o cesión a terceros de energía eléctrica de acuerdo con cualesquiera regímenes o modalidades admitidas por la normativa en cada momento.
- La realización para sí o para terceros, mediante contrato de prestación de servicios o adjudicación en licitación pública, de las siguientes actividades:
  - o La redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, así como el Proyecto de Instalaciones de cualquier clase de obra de edificación, así como de los estudios necesarios exigidos por la legislación urbanística o sectorial (a modo enunciativo y no limitativo: estudio de caracterización del suelo, geotécnico, impacto acústico, tráfico, de seguridad y salud, entre otros), así como la dirección técnica colegiada de las obras de edificación, en particular de viviendas, tanto de régimen libre como con protección, alojamientos sociales, residencias sanitarias y asistenciales (tercera edad,...), oficinas en edificio exclusivo o formando parte de un conjunto residencial, establecimientos para el alojamiento de personas (hoteles, moteles, hostales, residencias de estudiantes, entre otros) y naves industriales.
  - o La redacción de cualquier instrumento de planeamiento previsto en la legislación urbanística, tales como planes generales, planes de sectorización, planes parciales, planes especiales, de reforma interior y estudios de detalle.
  - o La redacción de cualquier instrumento de gestión y ejecución del planeamiento previsto en la legislación urbanística, tales como Bases y Estatutos de Juntas de Compensación, Comisiones Gestoras o Asociaciones de Propietarios, Proyectos de Actuación, Reparcelación, Compensación, Cooperación, Concertación o Expropiación, así como proyectos de Urbanización, incluida la dirección técnica colegiada y la ejecución material de los mismos.
- La prestación de servicios energéticos consistentes en un conjunto de prestaciones que incluyen la realización de inversiones inmateriales, de obras o de suministros necesarios para optimizar a calidad y la reducción de los costes energéticos, pudiendo comprender además de la construcción, instalación o transformación de obras, equipos y sistemas, su mantenimiento, actualización o renovación, su explotación o su gestión derivados de la incorporación de tecnologías eficientes. Así como también, desarrollar la actividad de gestor de cargas del sistema eléctrico, en las condiciones previstas legalmente.

- Realizar por cuenta propia y no para terceros, las siguientes operaciones:
  - o La adquisición y venta de contratos de opciones, futuros y derivados sobre divisas, intereses, índices y activos financieros.
  - o La concesión compra y venta de préstamos a residentes y no residentes.

La Sociedad mantiene participaciones en una serie de entidades dependientes y hasta el 31 de marzo de 2018 la Sociedad era cabecera del Grupo Pryconsa, estando obligada a formular separadamente cuentas consolidadas que se presentaban de forma separada.

Durante el ejercicio 2018/19, tuvo lugar la modificación de la estructura del Grupo, pasando a estar la Sociedad y las sociedades en las que participaba, al 31 de marzo de 2019, integradas en el Grupo de Consolidación PER, mediante el método de consolidación global. La Sociedad Dominante del grupo de consolidación es PER 32, S.L. con domicilio social en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, de Madrid, teniendo dicha sociedad dominante un control directo absoluto sobre la Sociedad. En este sentido, en el ejercicio 2018/19, se produjo la reorganización del patrimonio empresarial de los socios de la Sociedad Dominante, PER 32, S.L., a través de la centralización de las participaciones o acciones, que los socios poseían, en la sociedad PER 32, S.L., de forma que ésta funciona desde entonces como una entidad holding siendo el ejercicio 2018/19, el primer año en el que existía obligación de formulación de cuentas anuales consolidadas del Grupo PER. Desde entonces, la Sociedad ha dejado de presentar cuentas consolidadas pues tanto ella como las sociedades en las que participa consolidan en un grupo de consolidación superior.

En este sentido, las cuentas anuales consolidadas del Grupo PER 32, del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron aprobadas por la Junta General de Socios de PER 32, S.L. celebrada el 30 de junio de 2023 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

## **2. Operaciones corporativas**

### **Cesión global de activos y pasivos**

Durante el ejercicio 2010/11 la Sociedad fue receptora de activos como consecuencia de la sociedad absorbida, G Acciones, S.L.U. en el proceso de cesión global de activos y pasivos. La información correspondiente al proceso se encuentra recogida en las cuentas anuales del ejercicio en que la operación tuvo lugar.

### **Fusión por absorción de Tenedora de Terrenos, S.L.U. (Sociedad Absorbida).**

Con fecha 28 de septiembre de 2023, la Junta General Ordinaria de accionistas de la sociedad absorbente aprobó, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Fusión por absorción por parte de la Sociedad (sociedad absorbente) de su Sociedad Dependiente, Tenedora de Terrenos, S.L.U. en la que participa al 100% en su capital conforme al proyecto de fusión formulado por los órganos de administración de ambas sociedades el 29 de junio de 2023 y depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de julio de 2023.
- Con fecha 8 de noviembre de 2023 se procedió a la firma de la escritura de fusión por absorción por parte de la Sociedad de su Sociedad Dependiente. Dicha escritura de fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 22 de diciembre de 2023.

Los principales aspectos que se derivan de la mencionada fusión fueron los siguientes:

- La Sociedad Absorbida estaba participada íntegramente por un Socio Único, la Sociedad Absorbente, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.1 de Ley 3/2009 de Modificaciones estructurales, se aplican a la fusión propuesta el mecanismo simplificado de fusión regulado en el artículo 49 de la citada Ley.
- La operación de fusión se ha realizado mediante la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida y el traspaso de su patrimonio en bloque con todos sus derechos y obligaciones a la Sociedad Absorbente. Todo ello, considerando como balances de fusión los cerrados al día 31 de marzo de 2023 en ambos casos, y formulado por los Administradores de la Sociedad Absorbente

el 29 de junio de 2023, y que se sometieron a la aprobación del Socio Único de la Sociedad Absorbida y de la Junta General de accionistas de la Sociedad Absorbente el día 28 de septiembre de 2023, cumpliéndose, por tanto, con el requisito establecido en el artículo 36 de la Ley 3/2009, de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las Sociedades mercantiles. A los efectos oportunos se adjuntaron los Balances de fusión cerrados al 31 de marzo de 2023 de la Sociedad Absorbida y de la Sociedad Absorbente, verificado por Auditor en el caso de la Sociedad Absorbente con fecha 9 de junio de 2023.

- El ejercicio anual social y fiscal de la Sociedad Absorbente finaliza el 31 de marzo de 2023 y que el de la Sociedad Absorbida finaliza el 31 de diciembre de 2022 pero a los efectos de la fusión se tomaron como referencia los balances de ambas al 31 de marzo de 2023 estando auditado en el caso de la Sociedad Absorbente.
- Se ha tomado como referencia de la fusión los balances cerrados al día 31 de marzo de 2023, determinándose que la fusión produzca efectos contables desde el 1 de abril de 2023.
- La fusión se acoge a la normativa reguladora del Título II, Capítulo I, Sección 1ª y concordantes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. En este sentido, y dado que, en la fusión de las dos sociedades, una es anónima y otra limitada, estando además la Absorbida totalmente participada por la Sociedad Absorbente, resulta de aplicación específica los artículos 42 y 49, no requiriéndose del informe de expertos independientes en virtud del artículo 34 de la indicada Ley.
- En cuanto a la disolución, sin liquidación, la operación queda sujeta a lo dispuesto en los artículos 360 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- Como consecuencia de la disolución de la Sociedad Absorbida quedará cesado, con efectos desde la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil, el Administrador Único de la Sociedad Absorbida.
- En el ámbito fiscal, contable y jurídico patrimonial se somete la operación al régimen establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, relativo al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores. A tales efectos, se indica de forma expresa que las sociedades se proponen aplicar a esta fusión el régimen fiscal referido, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la expresada Ley. El principio fiscal básico que impera en esta regulación es el de su neutralidad.

### **3. Bases de presentación de las cuentas anuales**

#### **a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Dicho marco normativo es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, posteriormente modificado por el real Decreto 1159/2010 y posteriormente modificado por el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero y el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias al amparo del Real Decreto Ley 7/1996 de 7 junio de 1998.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

#### **b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2023 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de septiembre de 2023.

#### **c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

#### **d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La información contenida en las presentes cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.d, 5.f y 5.i).
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.a, 5.b y 5.c).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.m).
- El reconocimiento de los activos por impuesto diferido (Nota 5.k).
- La gestión de los riesgos que afectan a la Sociedad (Nota 14).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2024, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

#### **e) Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las 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, además de las cifras del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

#### **f) Agrupación de 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.

#### **g) Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha identificado ningún error que haya supuesto la

re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2023/24.

#### 4. Aplicación del resultado

La distribución del beneficio del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024 propuesta por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

|                         | Euros      |
|-------------------------|------------|
| <b>Base de reparto:</b> |            |
| Pérdidas y Ganancias    | 10.841.880 |
| <b>Aplicación:</b>      |            |
| Reserva voluntaria      | 9.757.692  |
| Dividendos              | 1.084.188  |

#### 5. Principios contables y normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2024, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### a) Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se registra a su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Al cierre del ejercicio no se han identificado indicios de pérdida de valor en ninguno de los bienes del inmovilizado intangible de la Sociedad, estimando los Administradores de la Sociedad que el valor recuperable de los activos es mayor a su valor en libros, por lo que no se ha registrado pérdida alguna por deterioro de valor.

##### Aplicaciones informáticas

La cuenta "Aplicaciones informáticas" recoge el software adquirido por la Sociedad como instrumento para la gestión y administración de sus actividades, valorado a coste de adquisición.

La Sociedad amortiza estos elementos en función de su vida útil estimada, que se ha fijado entre tres y seis años.

##### b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación de este.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de estos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada que se muestran a continuación:

|  | Años de Vida Útil Estimada |
|--|----------------------------|
| Edificios uso propio                       | 50                         |
| Instalaciones técnicas y maquinaria        | 8-10                       |
| Instalaciones fotovoltaicas                | 25                         |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 10                         |
| Otro inmovilizado                          | 4-5                        |

Como se ha indicado anteriormente, la Sociedad amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

#### **c) Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, para explotarlos en régimen de alquiler, o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 5.b, relativa al inmovilizado material.

#### **d) Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias**

Al cierre de cada ejercicio, siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas inicialmente a su coste de adquisición. Para su valoración posterior, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. utiliza el modelo del coste, es decir, las inversiones inmobiliarias se registran por su coste de adquisición menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor. El valor razonable ha sido determinado internamente por Pryconsa y para ello se ha tomado en consideración los precios de los arrendamientos, las rentabilidades esperadas y constatadas, información relativa a precios de venta de suelo, inmuebles, viviendas, tipos de interés y otras condiciones de mercado.

En la fecha de cierre de cada ejercicio, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A revisa los importes en libros de sus inmovilizados materiales y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen tales indicios se realiza una estimación del valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, minorando por el coste necesario para su enajenación, y su valor en uso. Este valor en uso se determina mediante la elaboración de un estudio de flujos de caja futuros estimados, aplicando una tasa de descuento que refleja el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos asociados al activo.

En este sentido, la Sociedad se basa en un nivel 2 de estimación, en el caso de que se utilicen para ello rentas descontadas o precios de venta reales de las promociones, ya que se basan en metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente. En el caso de que las variables se basen en comparables de mercado, se estima un nivel de estimación 3.

Cuando el valor recuperable de activo está por debajo de su valor contable, se considera que existe deterioro de activos.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros

incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

#### **e) Arrendamientos**

##### **Arrendamiento financiero**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

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. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad no mantiene contratos de arrendamiento financiero en vigor.

##### **Arrendamiento operativo**

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

#### **f) Instrumentos financieros**

##### **A. Activos financieros**

##### **Clasificación**

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

##### **a) Activos financieros a coste amortizado:**

- a. Préstamos y partidas a cobrar: consistentes en activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos contratos de arrendamiento.

- b) **Activos financieros a coste:** Son aquellas inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una

influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluyen aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios

- c) **Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:** Inversiones en valores representativos de deuda y en el patrimonio de empresas que no son del grupo, asociadas y multigrupo; adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean garantías financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.
- d) **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto:** Inversiones en valores representativos de deuda, que no se mantienen para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado

#### **Valoración inicial**

Los activos financieros se registran, inicialmente, al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

#### **Valoración posterior**

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Los activos financieros incluidos en la categoría "activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto", se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias. Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados. Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración incluyendo el fondo de comercio, que proceden principalmente de los activos y proyectos inmobiliarios.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza una prueba de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, el valor razonable considerado por la sociedad hace referencia a un valor fiable de mercado.

La Sociedad emplea como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se establece la siguiente jerarquía valor razonable en función de los siguientes niveles de estimación:

- a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.
- b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, consiste en la dotación anual de los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su clasificación como de dudoso cobro.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

## **B. Pasivos financieros**

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a coste amortizado: aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Por otra parte, la disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre establece medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, señalando que las sociedades deberán publicar de forma expresa las informaciones sobre plazos de pago a sus proveedores.

## **C. Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una

vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### g) Intereses por aplazamiento

La Sociedad sigue el criterio de cargar intereses sobre la parte aplazada en el cobro de las ventas realizadas contabilizándose como ingresos a medida que se va produciendo su devengo. Los intereses pendientes de devengo al término del ejercicio se presentan en el activo del balance minorando la cuenta de clientes.

#### h) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

En el balance adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación; aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

La Sociedad ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes, con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

|   | Euros              |                    |
|---|--------------------|--------------------|
|   | 31/03/2024         | 31/03/2023         |
| Terrenos y solares (Nota 11)                                      | 546.825.210        | 519.010.780        |
| Obra en curso de ciclo largo (Nota 11)                            | 218.274.222        | 177.533.573        |
| Anticipos de compra de suelo (Nota 11)                            | 2.530.859          | 54.732.365         |
| <b>Total activos corrientes</b>                                   | <b>767.630.291</b> | <b>751.276.718</b> |
| Anticipos de clientes (asociados a obras en curso de ciclo largo) | 43.996.926         | 55.810.594         |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                                   | <b>43.996.926</b>  | <b>55.810.594</b>  |

Los activos y pasivos que no proceden del ciclo normal de explotación se clasifican como corrientes si vencen dentro de los doce meses siguientes a la fecha del balance o si se mantienen para negociar.

#### i) Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de construcción o valor neto realizable, el menor. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

Para aquellas promociones que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación de este.

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de marzo de 2023, se han activado intereses en las promociones en curso por importe de 589.575 euros y 238.941 euros, respectivamente (véase Nota 11 y 19.7). Esta activación de intereses corresponde íntegramente a intereses vinculados con la financiación general de la Sociedad, así como a financiaciones específicas de las promociones en curso.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de construcción) basado en tasaciones efectuadas por valoradores independientes o en su defecto por estimaciones internas de recuperación del valor.

Para adecuar el coste al que se encuentran registrados los terrenos y solares a su valor neto realizable, la Sociedad obtiene tasaciones realizada al cierre del ejercicio por expertos independientes, así como estudios de valoraciones internas realizadas en base a los precios de venta final una vez deducidos los costes de producción pendientes de incurrir y grado de avance de las promociones en curso o terminadas. Dichas valoraciones, se basan en un nivel 2 de estimación, en el caso de que se utilicen para ello rentas descontadas o precios de venta reales de las promociones, ya que se basan en metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente. En el caso de que las variables se basen en comparables de mercado, se estima un nivel de estimación 3.

#### **j) Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

#### **k) Impuestos sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en el Patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad no tributa en régimen de consolidación fiscal.

## **l) Ingresos y gastos**

### **Reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios**

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad en el momento (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control de los bienes o servicios comprometidos. En ese momento, la Sociedad valora el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

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

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) la empresa cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) identificadas, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos que se determina se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la Sociedad disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance. Asimismo, la Sociedad revisa las estimaciones del ingreso a reconocer a medida que cumple con el compromiso adquirido y modifica tales estimaciones en caso se considere necesario.

Cuando, a una fecha determinada, la Sociedad no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación, aunque espere recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo reconoce ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

### **Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo**

Se entiende que la Sociedad transfiere el control de un activo o servicio a lo largo del tiempo dado que se cumple el siguiente criterio:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la Sociedad a medida que la entidad la desarrolla.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocerán en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción se contabilizarán como existencias.

#### **Cumplimiento de la obligación en un momento determinado**

En los casos en los que la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo, la Sociedad reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado. Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo (con carácter general un bien) la Sociedad considera, entre otros los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la Sociedad excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo.
- b) La Sociedad ha transferido la posesión física del activo.
- c) El cliente ha recibido el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad considera cumplida la obligación contemplada en su acuerdo de venta con clientes en un momento determinado del tiempo, esto es, en el momento de la entrega de los inmuebles que coincide con la firma de la correspondiente escritura de compraventa. El importe cobrado o formalizado en efectos de los contratos firmados hasta la fecha de cierre del ejercicio para los que no se ha producido la entrega, se recogen en el pasivo del balance de situación adjunto en el epígrafe "Anticipos de clientes" (véase Nota 11).

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se reconocen a lo largo del tiempo, registrándose de forma lineal de acuerdo con la duración del contrato de arrendamiento. La diferencia entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en los epígrafes de "Ajustes por periodificación".

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.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

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.

En este sentido, la Sociedad, en aplicación de lo establecido por la consulta 2 del Boletín 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, clasifica tanto los dividendos como otros ingresos devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadas, como parte del "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **m) Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales, diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

#### **n) Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En la actualidad, los Administradores de la Sociedad no prevén despidos de tal naturaleza que hagan necesaria la creación de una provisión por este concepto al cierre del 31 de marzo de 2024 (Nota 19).

Por otra parte, la Sociedad tiene registradas provisiones en cuantía suficiente, para atender, de acuerdo con las disposiciones legales, el coste de finalizaciones de contrato del personal temporal de obra.

#### **o) Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de septiembre de 2021 aprobó un Plan de Entrega de Acciones a los empleados y directivos de las compañías del Grupo con la finalidad de fomentar la participación de estos en el capital social de la Sociedad e incentivar su permanencia en el Grupo. Dicho plan es aprobado para los ejercicios 2021/22 a 2025/26, ambos inclusive, y consiste en la entrega gratuita por las compañías del Grupo de acciones de la Sociedad en las mismas condiciones para todos los empleados y directivos.

Las acciones de la Sociedad destinadas al Plan procederán, bien de las que posea la propia Sociedad en forma de autocartera directa, bien de las que posean cualquier sociedad del grupo, en el momento de ejecución del Plan.

En virtud del Plan anterior la Sociedad reconocerá en cada ejercicio el gasto de personal derivado de la contraprestación recibida por la Sociedad por parte de sus empleados valorado al valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referidos a la fecha del acuerdo de concesión.

El Consejo de Administración diseñará y aplicará el Plan en cada uno de los cinco ejercicios indicados en base a las condiciones y dentro de los límites que se establecen a continuación.

Beneficiarios:

- El empleado o directivo, para ser beneficiario del Plan, deberá estar en activo en el momento de ejecución de este y tener en dicho momento una antigüedad mínima de cinco (5) años como empleado o directivo en cualquiera de las compañías del Grupo, así como deberá haber comunicado a su compañía empleadora el importe máximo de su remuneración extraordinaria anual que desea aplicar a la compra de acciones en autocartera de la Sociedad a precio normal de

mercado.

Contenido del Plan:

- Sólo se podrá remunerar con este Plan el importe bruto de la remuneración extraordinaria anual o paga de beneficios (excluyéndose, por tanto, el salario mensual y las pagas extraordinarias de junio y diciembre) que corresponda anualmente a cada empleado o directivo.
- Simultánea y adicionalmente a la compra de acciones de la Sociedad por el empleado o directivo con todo o parte del importe bruto de la remuneración extraordinaria anual o paga de beneficios, cada compañía empleadora entregará al empleado o directivo acogido al Plan, simultáneamente a dicha compra, un número de acciones gratuitas de la Sociedad que será igual al número entero, redondeado por defecto, resultado de dividir el importe de la remuneración acogida al Plan entre el valor teórico contable de las acciones de la Sociedad (tomándose el de las últimas cuentas anuales aprobadas), el cual será igual para todos los empleados o directivos.

Límites subjetivos:

- El valor de las acciones gratuitas entregadas a cada empleado o directivo estará limitado a doce mil euros 12.000 euros anuales como máximo.

Límite objetivo:

- En el Plan, que tiene una vigencia de cinco (5) ejercicios, se entregarán hasta un máximo de acciones de la Sociedad que esta o sus sociedades filiales posean, siendo este límite en conjunto para todos los empleados y directivos de las compañías del Grupo.
- Si el número de acciones total a entregar resultante, después de la aplicación a cada empleado o directivo, en su caso, de los límites subjetivos del apartado anterior, fuera superior a dicho límite máximo, el exceso se prorrateará reduciéndose proporcionalmente el número de acciones a recibir por cada empleado o directivo, reduciéndose en igual proporción las compradas con el importe bruto de su remuneración extraordinaria anual o paga de beneficios, para que, sin modificación de su valor unitario, el número de acciones a entregar en conjunto no supere la cifra máxima señalada.

Otras condiciones:

- El valor de las acciones de la Sociedad será cada uno de los ejercicios igual para todos los empleados y directivos y se comunicará junto con la oferta del Plan, para que cada empleado o directivo pueda adoptar la decisión que estime más conveniente.
- Se establece como condición para que el Plan cumpla también su finalidad de fidelizar a sus beneficiarios, un plazo de permanencia necesario de las acciones en el patrimonio del empleado o directivo de tres (3) años para poder disponer de las acciones, contado desde que se reciban cada una de ellas. Mientras no se haya cumplido el plazo de permanencia indicado, el empleado o directivo no podrá gravar ni enajenar las acciones recibidas, salvo autorización expresa de la Sociedad.
- Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá determinar las garantías que los beneficiarios deban constituir sobre las acciones entregadas, con el fin de asegurar el cumplimiento del Plan.
- El empleado o directivo durante el plazo que sea titular de las acciones tendrá la condición plena de accionista de la Sociedad, con los derechos políticos y económicos que ello comporte conforme a la legislación en cada momento aplicable.
- El Consejo de Administración está igualmente autorizado para interpretar, completar o implementar cualquier cuestión o duda que pueda generarse en la aplicación del Plan de cara a cumplir con el objetivo citado, quedando facultado, igualmente, para delegar a favor del Consejero Delegado las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean legalmente delegables.

**p) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

**q) Transacciones con 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 de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

**r) Estado de flujos de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, que se prepara de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

**6. Inmovilizado intangible**

Los saldos, al 31 de marzo de 2024 y al 31 de marzo de 2023, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

**Ejercicio 2023/24**

|                                     | Saldo al<br>31/03/2023 | Euros                   |                 | Saldo al<br>31/03/2024 |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|
|                                     |                        | Adiciones<br>Dotaciones | Retiros         |                        |
| <b>Coste:</b>                       |                        |                         |                 |                        |
| Aplicaciones informáticas           | 1.363.854              | 267.149                 | -355.945        | 1.275.058              |
| Inmovilizado intangible en curso    | -                      | 19.488                  | -               | 19.488                 |
| <b>Total coste</b>                  | <b>1.363.854</b>       | <b>286.637</b>          | <b>-355.945</b> | <b>1.294.546</b>       |
| <b>Amortización acumulada:</b>      |                        |                         |                 |                        |
| Aplicaciones informáticas           | -1.123.276             | -89.255                 | 355.945         | -856.586               |
| <b>Total amortización acumulada</b> | <b>-1.123.276</b>      | <b>-89.255</b>          | <b>355.945</b>  | <b>-856.586</b>        |
| <b>Inmovilizado intangible neto</b> | <b>240.578</b>         | <b>197.382</b>          | <b>-</b>        | <b>437.960</b>         |

## Ejercicio 2022/23

|                                     | Euros                  |                         |           | Saldo al<br>31/03/2023 |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|-----------|------------------------|
|                                     | Saldo al<br>31/03/2022 | Adiciones<br>Dotaciones | Trasposos |                        |
| <b>Coste:</b>                       |                        |                         |           |                        |
| Aplicaciones Informáticas           | 1.244.684              | 119.170                 | -         | 1.363.854              |
| Inmovilizado Intangible en curso    | -                      | -                       | -         | -                      |
| <b>Total coste</b>                  | <b>1.244.684</b>       | <b>119.170</b>          | <b>-</b>  | <b>1.363.854</b>       |
| <b>Amortización acumulada:</b>      |                        |                         |           |                        |
| Aplicaciones informáticas           | -1.056.657             | -66.619                 | -         | -1.123.276             |
| <b>Total amortización acumulada</b> | <b>-1.056.657</b>      | <b>-66.619</b>          | <b>-</b>  | <b>-1.123.276</b>      |
| <b>Inmovilizado intangible neto</b> | <b>188.027</b>         | <b>52.551</b>           | <b>-</b>  | <b>240.578</b>         |

Las principales adiciones del ejercicio 2023/24 del epígrafe de inmovilizado intangible corresponden a inversiones en nuevos desarrollos informáticos dentro del programa de renovación tecnológica y de comunicaciones que la Sociedad está llevando a cabo de manera continuada. La inversión del ejercicio en este sentido ha ascendido a 286.637 euros (119.170 euros en el ejercicio 2022/23). Durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2024 se han producido retiros por importe de 355.945 (0 euros a 31 de marzo de 2022) que son aplicaciones informáticas totalmente amortizadas que ya no están en uso.

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2023/24 en concepto de amortización de aplicaciones informáticas ha sido de 89.255 euros (66.619 euros en 2022/23) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de marzo de 2024.

Durante el ejercicio 2023/24 no se ha capitalizado carga financiera alguna en el epígrafe de inmovilizado intangible. Al cierre del ejercicio 2023/24 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 664.539 euros que siguen en uso (1.011.186 euros en el ejercicio 2022/23). No existen compromisos de compra de elementos de inmovilizado intangible en la actualidad.

## 7. Inmovilizado material

Los saldos, al 31 de marzo de 2024 y al 31 de marzo de 2023, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

### Ejercicio 2023/24

|  | Euros                  |                         |                 | Saldo al<br>31/03/2024 |
|--|------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|
|  | Saldo al<br>31/03/2023 | Adiciones<br>Dotaciones | Retiros         |                        |
| <b>Coste:</b>                              |                        |                         |                 |                        |
| Terrenos                                   | 1.703.875              | -                       | -               | 1.703.875              |
| Construcciones                             | 1.102.361              | -                       | -6.615          | 1.095.746              |
| Instalaciones técnicas y maquinaria        | 5.643.027              | -                       | -               | 5.643.027              |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 1.294.935              | 69.852                  | -23.685         | 1.341.102              |
| Elementos transporte y EPD                 | 1.168.832              | 146.480                 | -805.505        | 509.807                |
| <b>Total coste</b>                         | <b>10.913.030</b>      | <b>216.332</b>          | <b>-835.805</b> | <b>10.293.557</b>      |
| <b>Amortización acumulada:</b>             |                        |                         |                 |                        |
| Construcciones                             | -575.238               | -36.967                 | 165             | -612.040               |
| Instalaciones técnicas y maquinaria        | -5.486.518             | -63.745                 | -               | -5.550.263             |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | -1.140.458             | -52.019                 | 23.685          | -1.168.792             |
| Elementos transporte y EPD                 | -1.071.245             | -54.453                 | 805.505         | -320.194               |
| <b>Total amortización acumulada</b>        | <b>-8.273.459</b>      | <b>-207.184</b>         | <b>829.355</b>  | <b>-7.651.288</b>      |
| <b>Inmovilizaciones materiales netas</b>   | <b>2.639.571</b>       | <b>9.148</b>            | <b>-6.450</b>   | <b>2.642.269</b>       |

## Ejercicio 2022/23

|  | Euros                  |                         |                | Saldo al<br>31/03/2023 |
|--|------------------------|-------------------------|----------------|------------------------|
|  | Saldo al<br>31/03/2022 | Adiciones<br>Dotaciones | Retiros        |                        |
| <b>Coste:</b>                              |                        |                         |                |                        |
| Terrenos                                   | 1.703.875              | -                       | -              | 1.703.875              |
| Construcciones                             | 1.095.745              | 6.616                   | -              | 1.102.361              |
| Instalaciones técnicas y maquinaria        | 5.670.313              | -                       | -27.286        | 5.643.027              |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 1.289.373              | 5.562                   | -              | 1.294.935              |
| Elementos transporte y EPD                 | 1.122.807              | 46.025                  | -              | 1.168.832              |
| <b>Total coste</b>                         | <b>10.882.113</b>      | <b>58.203</b>           | <b>-27.286</b> | <b>10.913.030</b>      |
| <b>Amortización acumulada:</b>             |                        |                         |                |                        |
| Construcciones                             | -538.237               | -37.000                 | -              | -575.238               |
| Instalaciones técnicas y maquinaria        | -5.424.204             | -89.600                 | 27.286         | -5.486.518             |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | -1.094.238             | -46.220                 | -              | -1.140.458             |
| Elementos transporte y EPD                 | -1.027.907             | -43.338                 | -              | -1.071.245             |
| <b>Total amortización acumulada</b>        | <b>-8.084.586</b>      | <b>-216.158</b>         | <b>27.286</b>  | <b>-8.273.459</b>      |
| <b>Inmovilizaciones materiales netas</b>   | <b>2.797.527</b>       | <b>-157.955</b>         | <b>-</b>       | <b>2.639.571</b>       |

Las adiciones del ejercicio 2023/24 han ascendido a 216.332 euros (58.203 euros en el ejercicio 2022/23), y se corresponden, principalmente, con costes incurridos en equipos de proceso de información y datos, así como en la compra de dos elementos de transporte. Adicionalmente, durante el ejercicio 2023/24 no se han producido traspasos desde otras partidas del balance de la Sociedad (0 euros en el ejercicio 2022/23).

La Sociedad suscribió el 14 de noviembre de 2018 con la entidad financiera Kutxabank S.A. un contrato de préstamo hipotecario sobre las oficinas de la Sociedad, situadas en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, de Madrid, con vencimiento 14 de noviembre de 2029, por importe de 4.470.000 euros, de los cuales 2.264.237 euros están pendientes de amortizar al 31 de marzo de 2024 (2.600.344 euros al 31 de marzo de 2023) (Nota 17).

Durante el ejercicio 2023/24 no se ha capitalizado carga financiera en el epígrafe de inmovilizado material. Asimismo, al 31 de marzo de 2024, no existe carga financiera activada en el inmovilizado material de importe significativo.

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2023/24 en concepto de amortización ha sido de 207.184 euros (216.158 euros en el ejercicio 2022/23) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de marzo de 2024.

En el epígrafe de "Terrenos y construcciones" se incluye el edificio donde están situadas las oficinas de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A., ubicadas en la Glorieta Cuatro Caminos, 6 y 7 de Madrid, por importe bruto de 1.309.360 euros, así como una nave destinada a almacén situada en San Martín de la Vega (Madrid) por importe bruto de 1.490.260 euros.

Durante el ejercicio 2023/24 se han producido bajas o retiros por importe de 835.805 euros (27.286 euros en el ejercicio 2022/23) correspondiente principalmente a la baja de equipos de proceso de información totalmente amortizados que ya no están en uso y a la venta de un garaje. El resultado neto positivo obtenido en las mencionadas bajas ha ascendido a 19.150 euros (2.800 euros de beneficio en el ejercicio 2022/23) y se encuentra registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al cierre de los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

|  | Euros                  |                  |
|--|------------------------|------------------|
|  | Valor contable (bruto) |                  |
|  | 31/03/2024             | 31/03/2023       |
| Construcciones                             | 83.256                 | 1                |
| Instalaciones técnicas y maquinaria        | 5.304.796              | 5.196.263        |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 1.021.705              | 947.966          |
| Equipos procesos de información            | 213.527                | 982.676          |
| <b>Total</b>                               | <b>6.623.284</b>       | <b>7.126.906</b> |

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio terminado al 31 de marzo de 2024 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos en opinión de los Administradores.

Al 31 de marzo de 2024 no existen compromisos de compra o venta de inmovilizado material ni elementos de este fuera del territorio nacional.

Tal y como se indica en la Nota 5.d, para aquellos activos sobre los que no se ha obtenido tasación, la Sociedad ha procedido a estimar, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de los elementos del inmovilizado material a un importe inferior al de su valor en libros. Como resultado de dicho proceso, la Sociedad no ha registrado, durante los ejercicios 2023/24 y 2022/23, ninguna pérdida por deterioro del inmovilizado material.

## 8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance en los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

### Ejercicio 2023/24

|  | Euros                  |                         |                   |                             |                        |
|--|------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------|
|  | Saldo al<br>31/03/2023 | Adiciones<br>Dotaciones | Retiros           | Trasposos<br>(Nota 10 y 11) | Saldo al<br>31/03/2024 |
| <b>Coste:</b>                          |                        |                         |                   |                             |                        |
| Inversiones en terrenos                | 8.361.189              | -                       | -1.464.207        | 182.650                     | 7.079.632              |
| Inversiones en construcciones          | 7.051.708              | -                       | -1.280.652        | 214.330                     | 5.985.386              |
| <b>Total coste</b>                     | <b>15.412.897</b>      | <b>-</b>                | <b>-2.744.859</b> | <b>396.980</b>              | <b>13.065.018</b>      |
| <b>Amortización acumulada:</b>         |                        |                         |                   |                             |                        |
| Inmuebles para arrendamientos          | -1.125.573             | -128.058                | 266.050           | -                           | -987.581               |
| <b>Total amortización acumulada</b>    | <b>-1.125.573</b>      | <b>-128.058</b>         | <b>266.050</b>    | <b>-</b>                    | <b>-987.581</b>        |
| <b>Deterioro:</b>                      |                        |                         |                   |                             |                        |
| Inmuebles para arrendamientos          | -757.494               | -27.677                 | 268.334           | -                           | -516.836               |
| <b>Total deterioro</b>                 | <b>-757.494</b>        | <b>-27.677</b>          | <b>268.334</b>    | <b>-</b>                    | <b>-516.836</b>        |
| <b>Inversiones inmobiliarias netas</b> | <b>13.529.830</b>      | <b>-155.735</b>         | <b>-2.210.474</b> | <b>396.980</b>              | <b>11.560.600</b>      |

## Ejercicio 2022/23

|  | Saldo al<br>31/03/2022 | Adiciones<br>Dotaciones | Euros<br>Retiros  | Trasposos<br>(Nota 10 y 11) | Saldo al<br>31/03/2023 |
|--|------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------|
| <b>Coste:</b>                          |                        |                         |                   |                             |                        |
| Inversiones en terrenos                | 11.079.063             | -                       | -2.899.827        | 181.953                     | 8.361.189              |
| Inversiones en construcciones          | 9.302.857              | -                       | -2.381.514        | 130.365                     | 7.051.708              |
| <b>Total coste</b>                     | <b>20.381.920</b>      | <b>-</b>                | <b>-5.281.341</b> | <b>312.318</b>              | <b>15.412.897</b>      |
| <b>Amortización acumulada:</b>         |                        |                         |                   |                             |                        |
| Inmuebles para arrendamientos          | -1.394.521             | -154.779                | 423.726           | -                           | -1.125.573             |
| <b>Total amortización acumulada</b>    | <b>-1.394.521</b>      | <b>-154.779</b>         | <b>423.726</b>    | <b>-</b>                    | <b>-1.125.573</b>      |
| <b>Deterioro:</b>                      |                        |                         |                   |                             |                        |
| Inmuebles para arrendamientos          | -703.599               | -153.233                | 99.339            | -                           | -757.494               |
| <b>Total deterioro</b>                 | <b>-703.599</b>        | <b>-153.233</b>         | <b>99.339</b>     | <b>-</b>                    | <b>-757.494</b>        |
| <b>Inversiones inmobiliarias netas</b> | <b>18.283.800</b>      | <b>-308.012</b>         | <b>-4.767.736</b> | <b>312.318</b>              | <b>13.529.830</b>      |

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024 se han producido los siguientes movimientos en este epígrafe del balance de la Sociedad:

- **Retiros:** Durante el ejercicio 2023/24 se han producido bajas o retiros por importe de 2.744.859 euros (5.281.341 euros en el ejercicio 2022/23) correspondiente principalmente a la venta de 13 viviendas con sus anejos y 6 locales comerciales en alquiler propiedad de la Sociedad. El resultado neto positivo obtenido en las mencionadas bajas ha ascendido a 1.002.891 euros (125.943 euros de beneficio en el ejercicio 2022/23) y se encuentra registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Estos resultados por venta de inversiones inmobiliarias se presentan brutos de aplicaciones de deterioros de valor registrados en ejercicios anteriores.
- **Trasposos desde existencias:** Asimismo, durante el ejercicio 2023/24 la Sociedad ha traspasado, desde existencias a inversiones inmobiliarias 396.980 euros (312.318 euros en el ejercicio 2022/23) (Nota 11). El detalle de las promociones traspasadas parcialmente a inversiones inmobiliarias con el objeto de destinarlas al alquiler es el siguiente:

|                                   | Euros          |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
|                                   | 2022/24        | 2022/23        |
| Residencial Carabanchel VI        | -              | 312.318        |
| Residencial Pryconsa Cañaveral II | 151.831        | -              |
| Residencial Ciempozuelos          | 245.149        | -              |
| <b>Total</b>                      | <b>396.980</b> | <b>312.318</b> |

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos, o aquellos que, estando desocupados, tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos operativos.

El detalle de los inmuebles que componen este epígrafe del balance de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 e información asociada a los mismos es el siguiente:

| Inmueble                          | Unidades  |           |            |          | m2            |              | Euros             | %          |
|-----------------------------------|-----------|-----------|------------|----------|---------------|--------------|-------------------|------------|
|                                   | Viv.      | Loc.      | Gar.       | Tr.      | s/r           | b/r          | Coste neto        | Ocupación  |
| Vallecas II (Ensanche)            | -         | 4         | -          | -        | 287           | -            | 317.934           | 100%       |
| Coslada II F1, F2 Y F3            | -         | 8         | -          | -        | 1.275         | -            | 1.423.470         | 100%       |
| Vallecas V P-1.12.D               | -         | 2         | -          | -        | 119           | -            | 246.056           | 100%       |
| Colmenar I P-RC1                  | -         | 1         | -          | -        | 139           | -            | 157.616           | 100%       |
| Vallecas Comercial II             | -         | 16        | -          | -        | 1.158         | -            | 1.658.884         | 100%       |
| Sanchinarro VII                   | -         | 4         | 7          | -        | 477           | 226          | 1.040.453         | 100%       |
| Las Rosas (Vicálvaro)             | -         | 3         | -          | -        | 305           | -            | 366.709           | 59%        |
| Valdemoro R-9                     | -         | 7         | -          | -        | 416           | -            | 259.423           | 82%        |
| Miguel Yuste                      | -         | 2         | -          | -        | 191           | -            | 433.735           | 100%       |
| Carabanchel IX P.1.8.1C           | -         | 5         | -          | -        | 320           | -            | 424.047           | 100%       |
| Carabanchel VIII                  | -         | 7         | -          | -        | 515           | -            | 177.481           | 100%       |
| Villalba II                       | -         | 2         | -          | -        | 155           | -            | 329.671           | 100%       |
| Valladolid P28 POR.1 AL 4,5,6,9,  | -         | 2         | -          | -        | 162           | -            | 36.202            | -          |
| Virgen del Cortijo                | -         | 1         | -          | -        | 1.251         | -            | 41.109            | -          |
| Algete 1                          | -         | 1         | -          | -        | 314           | -            | 12.115            | -          |
| Palomeras IV                      | -         | 1         | -          | -        | 67            | -            | 21.567            | -          |
| Bravo Murillo III (C/Muller)      | -         | 1         | -          | -        | 89            | -            | 38.445            | -          |
| Carabanchel I Parcela 6.2.A       | -         | 2         | -          | -        | 207           | -            | 76.858            | 52%        |
| Las Rozas II Fase VI              | -         | 1         | -          | -        | 150           | -            | 126.141           | 100%       |
| Las Rozas II Fase VII             | -         | -         | 1          | -        | -             | 32           | 11.800            | -          |
| Sor Ángela VII                    | -         | 1         | -          | -        | 191           | -            | 82.506            | 100%       |
| Carabanchel VI                    | -         | 1         | -          | -        | 146           | -            | 258.472           | 100%       |
| Valdemoro II M-14                 | -         | 3         | -          | -        | 170           | -            | 111.459           | 100%       |
| Arroyo del Fresno                 | -         | 3         | -          | -        | 348           | -            | 75.444            | 100%       |
| Residencial Pryconsa Cañaveral II | -         | 6         | -          | -        | 588           | -            | 150.167           | 100%       |
| Ciudad de la Comunicación         | -         | 3         | 2          | -        | 335           | 25           | 246.486           | 100%       |
| Residencial Ciempozuelos          | -         | 2         | -          | -        | 202           | -            | 230.759           | 52%        |
| Villaverde V Parcela C            | 1         | -         | 3          | 1        | 52            | 95           | 144.186           | 100%       |
| Coslada III                       | 6         | 3         | 62         | 6        | 631           | 1.720        | 2.132.460         | 38%        |
| Villaverde VI                     | 1         | -         | 9          | 1        | 50            | 308          | 201.337           | -          |
| Vallecas VII (6.22.2.A)           | 1         | 2         | 4          | 1        | 161           | 159          | 390.871           | 70%        |
| Palomares Del Rio (fases 1 y 2)   | 1         | -         | -          | -        | 155           | -            | 226.340           | -          |
| López de Hoyos                    | -         | -         | 2          | -        | -             | 80           | 12.264            | -          |
| Sor Ángela Bloques 7 Y 8          | -         | -         | 9          | -        | -             | 566          | 81.541            | -          |
| Sor Ángela Bloques 1 Y 5          | -         | -         | 5          | -        | -             | 58           | 8.919             | -          |
| Sor Ángela B-2 y B-10             | -         | -         | 1          | -        | -             | 16           | 7.675             | -          |
| <b>Total</b>                      | <b>10</b> | <b>94</b> | <b>105</b> | <b>9</b> | <b>10.624</b> | <b>3.285</b> | <b>11.560.600</b> | <b>73%</b> |

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad tiene destinados a arrendamiento 10.624 m2 s/r + 3.285 m2 b/r (11.532 m2 s/r + 3.698 m2 b/r al cierre del ejercicio 2022/23), esto es, 10 viviendas, 94 locales, 105 plazas de garaje y 9 trasteros (23 viviendas, 92 locales, 116 plazas de garaje y 21 trasteros al 31 de marzo de 2023). El coste neto de amortizaciones y deterioros de las inversiones inmobiliarias asciende a 11.560.600 euros al cierre del ejercicio 2023/24 (13.529.830 euros al cierre del ejercicio 2022/23) siendo la ratio de ocupación al cierre del ejercicio actual del 73% frente al 63% del ejercicio anterior.

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2023/24 en concepto de amortización ha sido de 128.058 euros (154.779 euros en el ejercicio 2022/23), que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de marzo de 2024.

Tal y como se indica en la Nota 5.d, la Sociedad ha procedido a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de sus inversiones inmobiliarias a un importe inferior al de su valor en libros. Como resultado de dicho proceso y de la venta de activos deteriorados en años anteriores, al 31 de marzo de 2024, se ha registrado un resultado neto positivo por deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 240.658 euros (negativo de 53.894 euros al 31 de marzo de 2023). Dicha provisión por deterioro de valor ha sido calculada por los Administradores de la Sociedad en base a valoraciones, tanto internas como de expertos independientes, de los inmuebles propiedad de esta que se encuentran destinados al arrendamiento por valores comparables. El importe de dicho deterioro ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado e inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023/24 adjunta.

El detalle de los inmuebles que, al 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, tienen deterioros es el

siguiente:

|                                 | Deterioro (Euros) |                |
|---------------------------------|-------------------|----------------|
|                                 | 31/03/2024        | 31/03/2022     |
| Carabanchel VI                  | 51.239            | 73.953         |
| Villaverde VI                   | -                 | 38.629         |
| Vallecas Comercial II           | 452.264           | 437.921        |
| Palomares Del Rio (fases 1 y 2) | -                 | 116.699        |
| Las Rozas II Fase VII           | 279               | -              |
| Vallecas V P-1.12 D             | -                 | 90.292         |
| Ciempozuelos                    | 13.054            | -              |
| <b>Total</b>                    | <b>516.836</b>    | <b>757.494</b> |

Por tipología de inversión inmobiliaria de la Sociedad, los metros cuadrados (sobre y bajo rasante) asociados a estos activos patrimoniales en renta se distribuyen, al cierre de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2024 y el 31 de marzo de 2023, de la siguiente manera:

|                               | Metros cuadrados |               |
|-------------------------------|------------------|---------------|
|                               | 31/03/2024       | 31/03/2023    |
| Residencial                   | 4.051            | 5.522         |
| Comercial                     | 9.859            | 9.708         |
| <b>Total metros cuadrados</b> | <b>13.910</b>    | <b>15.230</b> |

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas, principalmente, en la Comunidad de Madrid.

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguros que cubren los posibles riesgos a que están sujetos todos los elementos de las inversiones inmobiliarias.

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron, tal y como se indica en la Nota 19.2, a 1.494.628 euros (1.395.429 euros en el ejercicio 2022/23).

Al cierre de los ejercicios anuales terminados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de marzo de 2023, no existían compromisos de compra o venta en firme de las inversiones inmobiliarias. Por otro lado, al cierre de dichos ejercicios no existía obligación contractual alguna en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras, más allá de las necesidades para su uso normal.

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024 (ni en el terminado el 31 de marzo de 2023), la Sociedad no tenía elementos incluidos en las inversiones inmobiliarias que estuvieran totalmente amortizados y en uso.

## 9. Arrendamientos

### 9.1 Arrendamiento operativo

Al cierre de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios 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 en los contratos de arrendamientos operativos más significativos:

| Arrendamientos operativos<br>Cuotas mínimas | Valor nominal (Euros) |                  |
|---|-----------------------|------------------|
|   | 31/03/2024            | 31/03/2023       |
| Menos un año                                | 1.152.044             | 1.071.477        |
| Entre uno y cinco años                      | 5.302.075             | 5.427.304        |
| <b>Total</b>                                | <b>6.454.119</b>      | <b>6.498.781</b> |

No existen cuotas contingentes, al 31 de marzo de 2024 ni al 31 de marzo de 2023.

## 10. Inversiones financieras (largo plazo y corto plazo)

### A. Inversiones financieras (largo plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” e “Inversiones financieras en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” al cierre de los ejercicios anuales terminados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de marzo de 2023, del balance adjunto es el siguiente:

|                                  | Euros  |                              |   |                    |
|----------------------------------|--|------------------------------|---|--------------------|
|                                  | 31/03/2024   |                              |   |                    |
|                                  | Inversiones financieras a largo plazo                        |                              |   |                    |
|                                  | Inversiones empresas del grupo y asociadas valorados a coste | Valorados a coste amortizado | Valorados a coste VR con cambios en Patrimonio neto | Total              |
| Instrumentos patrimonio          | 115.688.344  | -                            | -   | 115.688.344        |
| Créditos a largo plazo           | -  | 38.241.212                   | -   | 38.241.212         |
| Valores representativos de deuda | -  | -                            | 7.876.264   | 7.876.264          |
| Otros activos financieros        | -  | 424.443                      | -   | 424.443            |
| <b>Total</b>                     | <b>115.688.344</b>   | <b>38.665.655</b>            | <b>7.876.264</b>                                    | <b>162.230.263</b> |

|                                  | Euros  |                              |   |                    |
|----------------------------------|--|------------------------------|---|--------------------|
|                                  | 31/03/2023   |                              |   |                    |
|                                  | Inversiones financieras a largo plazo                        |                              |   |                    |
|                                  | Inversiones empresas del grupo y asociadas valorados a coste | Valorados a coste amortizado | Valorados a coste VR con cambios en Patrimonio neto | Total              |
| Instrumentos patrimonio          | 105.540.379  | -                            | -   | 105.540.379        |
| Créditos a largo plazo           | -  | 32.640.648                   | -   | 32.640.648         |
| Valores representativos de deuda | -  | -                            | 4.486.828   | 4.486.828          |
| Otros activos financieros        | -  | 390.276                      | -   | 390.276            |
| <b>Total</b>                     | <b>105.540.379</b>   | <b>33.030.924</b>            | <b>4.486.828</b>                                    | <b>143.058.131</b> |

### Ejercicio 2023/24

El movimiento del epígrafe de “Inversiones financieras a largo plazo” y de “Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo” durante el ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2024, es tal como sigue:

|  | Euros               |                   |                  |                 | Saldo al 31/03/2024 |
|--|---------------------|-------------------|------------------|-----------------|---------------------|
|  | Saldo al 31/03/2023 | Adiciones         | Retiros          | Trasposos       |                     |
| Inversiones en empresas Grupo y asociadas            | 118.529.350         | 1.852.641         | 2.808.647        | -199.938        | 122.990.700         |
| Créditos a terceros                                  | 32.640.648          | 11.472.565        | -5.872.001       | -               | 38.241.212          |
| Valores representativos de deuda                     | 4.486.828           | 3.721.570         | -332.133         | -               | 7.876.265           |
| Otros activos financieros                            | 390.275             | 34.166            | -                | -               | 424.441             |
| Deterioro participaciones empresas Grupo y asociadas | -12.988.970         | -319.594          | 6.006.208        | -               | -7.302.356          |
| <b>Total</b>   | <b>143.058.131</b>  | <b>16.761.348</b> | <b>2.610.721</b> | <b>-199.938</b> | <b>162.230.262</b>  |

**a) Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas**

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

|   | Euros                  |                  |                  |                 | Saldo al<br>31/03/2024 |
|---|------------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------------|
|   | Saldo al<br>31/03/2023 | Adiciones        | Retiros          | Fusión          |                        |
| Fundación Pryconsa                              | 60.101                 | -                | -                | -               | 60.101                 |
| Intervenciones Novo Film, A.I.E.                | 190.137                | -                | -187.138         | -               | 2.999                  |
| Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.     | 2.560.110              | -                | -                | -               | 2.560.110              |
| Pryconsa Brasil Empreend. e Particip. Ltda.     | 3.511.484              | -                | -                | -               | 3.511.484              |
| Parque Bruselas Residencial, S.L                | 50.000                 | -                | -                | -               | 50.000                 |
| Prynergia, S.L.U.                               | 8.229.215              | -                | -                | -               | 8.229.215              |
| Tenedora de Terrenos, S.L.U.                    | 199.938                | -                | -                | -199.938        | -                      |
| Boetticher y Navarro, S.L.U.                    | 62.515.953             | -                | -                | -               | 62.515.953             |
| Peñachica Promociones S.L.                      | 725.000                | 640.000          | -                | -               | 1.365.000              |
| Rank Inversiones SIL, S.A.                      | 16.769                 | -                | -                | -               | 16.769                 |
| Pryconsa Senyor, S.L.                           | 7.289.478              | -                | -                | -               | 7.289.478              |
| Pryconsa Ahijones, S.L.                         | 16.997.875             | 51.598           | -                | -               | 17.049.473             |
| Rento Tecnología de Alquiler S.L.U              | -                      | 952.166          | -                | -               | 952.166                |
| Pryconsa Colmenar S.A.U.                        | -                      | 822.040          | -                | -               | 822.040                |
| Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. | 5.012.000              | -                | -                | -               | 5.012.000              |
| Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.               | 4.585.384              | 987              | -                | -               | 4.586.371              |
| Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.    | 9.583.304              | 2.380            | -2.415           | -               | 9.583.269              |
| Otras (*)                                       | 802                    | -                | -                | -               | 802                    |
| <b>Total empresas del Grupo</b>                 | <b>121.527.550</b>     | <b>2.469.171</b> | <b>-189.553</b>  | <b>-199.938</b> | <b>123.607.230</b>     |
| Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.   | -2.998.200             | -                | 2.998.200        | -               | -                      |
| Pryconsa Colmenar S.A.U.                        | -                      | -616.530         | -                | -               | -616.530               |
| <b>Total desembolsos pendientes</b>             | <b>-2.998.200</b>      | <b>-616.530</b>  | <b>2.998.200</b> | <b>-</b>        | <b>-616.530</b>        |
| Fundación Pryconsa                              | -60.101                | -                | -                | -               | -60.101                |
| Rento Tecnología de Alquiler S.L.U.             | -                      | -319.594         | -                | -               | -319.594               |
| Boetticher y Navarro, S.L.U.                    | -9.416.521             | -                | 6.006.146        | -               | -3.410.375             |
| Intervenciones Novo Film, A.I.E.                | -62                    | -                | 62               | -               | -                      |
| Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.               | -                      | -                | -                | -               | -                      |
| Pryconsa Brasil Empreend. e Particip. Ltda.     | -3.511.484             | -                | -                | -               | -3.511.484             |
| Otras (*)                                       | -802                   | -                | -                | -               | -802                   |
| <b>Deterioro participaciones empresas Grupo</b> | <b>-12.988.970</b>     | <b>-319.594</b>  | <b>6.006.208</b> | <b>-</b>        | <b>-7.302.356</b>      |
| <b>Total</b>                                    | <b>105.540.380</b>     | <b>1.533.047</b> | <b>8.814.855</b> | <b>-199.938</b> | <b>115.688.344</b>     |

(\*) Corresponde, fundamentalmente, a inversiones en sociedades sin actividad y a otras participaciones poco significativas.

**Ejercicio 2022/23**

El movimiento del epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo" y de "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" durante el ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2023, fue tal como sigue:

|  | Euros                  |                   |                   |                    | Saldo al<br>31/03/2023 |
|--|------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
|  | Saldo al<br>31/03/2022 | Adiciones         | Retiros           | Trasposos          |                        |
| Inversiones en empresas Grupo y asociadas            | 116.450.698            | 2.359.056         | -280.404          | -                  | 118.529.350            |
| Créditos a terceros                                  | 31.856.101             | 16.320.453        | -5.826.667        | -9.709.239         | 32.640.648             |
| Valores representativos de deuda                     | 4.341.363              | 391.267           | -245.802          | -                  | 4.486.828              |
| Otros activos financieros                            | 1.355.656              | -                 | -965.381          | -                  | 390.275                |
| Deterioro participaciones empresas Grupo y asociadas | -18.800.201            | -                 | 5.811.231         | -                  | -12.988.970            |
| <b>Total</b>   | <b>135.203.617</b>     | <b>19.070.776</b> | <b>-1.507.023</b> | <b>- 9.709.239</b> | <b>143.058.131</b>     |

**a) Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas**

El movimiento de este epígrafe fue el siguiente:

|   | Euros                  |                   |                  | Saldo al<br>31/03/2023 |
|---|------------------------|-------------------|------------------|------------------------|
|   | Saldo al<br>31/03/2022 | Adiciones         | Retiros          |                        |
| Fundación Pryconsa                              | 60.101                 | -                 | -                | 60.101                 |
| Intervenciones Novo Film, A.I.E.                | 190.137                | -                 | -                | 190.137                |
| Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.     | 2.560.110              | -                 | -                | 2.560.110              |
| Pryconsa Brasil Empreend. e Particip. Ltda.     | 3.511.484              | -                 | -                | 3.511.484              |
| Parque Bruselas Residencial, S.L.               | 50.000                 | -                 | -                | 50.000                 |
| Prynergia, S.L.U.                               | 8.229.215              | -                 | -                | 8.229.215              |
| Tenedora de Terrenos, S.L.U.                    | 199.938                | -                 | -                | 199.938                |
| Boetticher y Navarro, S.L.U.                    | 62.515.953             | -                 | -                | 62.515.953             |
| Peñachica Promociones S.L.                      | 725.000                | -                 | -                | 725.000                |
| Rank Inversiones SIL, S.A.                      | 16.769                 | -                 | -                | 16.769                 |
| Pryconsa Senyor, S.L.                           | 7.289.478              | -                 | -                | 7.289.478              |
| Pryconsa Ahijones, S.L.                         | 16.918.173             | 360.106           | -280.404         | 16.997.875             |
| Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. | 14.850                 | 4.997.150         | -                | 5.012.000              |
| Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.               | 4.585.384              | -                 | -                | 4.585.384              |
| Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.    | 9.583.304              | -                 | -                | 9.583.304              |
| Otras (*)                                       | 802                    | -                 | -                | 802                    |
| <b>Total empresas del Grupo</b>                 | <b>116.450.698</b>     | <b>5.357.256</b>  | <b>-280.404</b>  | <b>121.527.550</b>     |
| Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. | -                      | -2.998.200        | -                | -2.998.200             |
| <b>Total desembolsos pendientes</b>             | <b>-</b>               | <b>-2.998.200</b> | <b>-</b>         | <b>-2.998.200</b>      |
| Fundación Pryconsa                              | -60.101                | -                 | -                | -60.101                |
| Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. | -1.305                 | -                 | 1.305            | -                      |
| Boetticher y Navarro, S.L.U.                    | -14.985.827            | -                 | 5.569.306        | -9.416.521             |
| Intervenciones Novo Film, A.I.E.                | -62                    | -                 | -                | -62                    |
| Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.               | -240.620               | -                 | 240.620          | -                      |
| Pryconsa Brasil Empreend. e Particip. Ltda.     | -3.511.484             | -                 | -                | -3.511.484             |
| Otras (*)                                       | -802                   | -                 | -                | -802                   |
| <b>Deterioro participaciones empresas Grupo</b> | <b>-18.800.201</b>     | <b>-</b>          | <b>5.811.231</b> | <b>-12.988.970</b>     |
| <b>Total</b>                                    | <b>97.650.497</b>      | <b>2.359.056</b>  | <b>5.530.827</b> | <b>105.540.380</b>     |

(\*) Corresponde, fundamentalmente, a inversiones en sociedades sin actividad y a otras participaciones poco significativas.

Los principales movimientos que han tenido lugar en el ejercicio 2023/24 corresponden a:

**Adiciones**

**Peñachica Promociones, S.L.:** Con fecha 3 de abril de 2023, la Sociedad ha activado como mayor coste de la inversión en su participada los costes de las actuaciones previas, de investigación, gestión y negociación para la adquisición de, al menos el 50% de la parcela A-15 del Proyecto de Ejecución Forzosa del Desarrollo del A.P.I.08.06 "VEREDA DE GANAPANES-PEÑACHICA", así como la prestación de servicios, en relación con la adquisición de nuevas participaciones en dicha finca por un importe total de 640.000 euros. Estos costes han sido facturados a la Sociedad por su otro socio en Peñachica Promociones, S.L. en virtud del Acuerdo de Socios de fecha 25 de marzo de 2022.

**Pryconsa Ahijones, S.L.:** Con fecha 26 de junio de 2023, en la Junta General Ordinaria y Universal de Socios de la Sociedad Pryconsa Ahijones, S.L. se aprueba aplicar la estipulación "Quinta. - Plazo y forma de amortización de la deuda." del contrato de financiación firmado por los socios en la constitución de la participada, que establece que el saldo final de la línea de financiación pendiente de reembolso será convertido en Aportaciones de Socios. Por lo tanto, de acuerdo con ello, se aumenta la aportación de la Sociedad en Pryconsa Ahijones, S.L. por importe de 51.598 euros, manteniendo su porcentaje de participación inalterado en el 67,06%.

**Rento Tecnología de Alquiler, S.L.U.:** Con fecha 26 de marzo de 2024, la sociedad del Grupo PER 32 denominada Anoa Finanzas, S.L. vende y transmite a la Sociedad las 3.200 participaciones sociales de Rento Tecnología de Alquiler, S.L. por 1 euro (valor teórico contable a dicha fecha). Adicionalmente, con fecha 27 de marzo de 2024, la Sociedad aprueba en un acta de socio único la aportación dineraria a fondos propios de la sociedad participada, Rento Tecnología de Alquiler, S.L.U., por importe de 952.165 euros sin aumento de capital social.

**Pryconsa Colmenar, S.A.U.:** Con fecha 5 de marzo de 2023, la Sociedad constituye la sociedad Mercantil Anónima denominada Pryconsa Colmenar, S.A.U. El capital social se fija en 822.040 euros, representado

por 822.040 euros de 1 euro de valor nominal, que son suscritas en su totalidad por la Sociedad. El capital social es totalmente suscrito y desembolsado en el 25% de su valor nominal. El 75% restante, 616.530 euros, deberá ser desembolsado en una o más veces en el plazo de 5 años. El origen de la constitución de esta nueva sociedad participada al 100% por la Sociedad radica en la adjudicación de la concesión de dominio público sobre el Lote 9 de terrenos integrantes de redes supramunicipales de la Comunidad de Madrid, para la construcción de viviendas energéticamente eficientes dedicadas al alquiler a precio asequible (Expediente nº CD/NG-01/2023). La adjudicación se ha producido definitivamente por orden de 27 de diciembre de 2023, BOCM nº 1 de 2 de enero de 2024. El proyecto inmobiliario consiste en la construcción de 110 viviendas con sus anejos destinadas al alquiler en régimen de concesión y se desarrollará sobre la Parcela VP-IS sector SUP-2 "Arroyo Espino" Colmenar Viejo, Madrid. Con fecha 23 de abril de 2024 se ha solicitado la preceptiva licencia de obras. La concesión se ha formalizado documentalmente con fecha 26 de abril de 2024.

## Retiros

**Intervenciones Novo Film 2006, A.I.E.:** Con fecha 5 de mayo de 2023, en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad Intervenciones Novo Film 2006, A.I.E se aprueba la devolución de la aportación dineraria efectuada por la Sociedad a fondos propios de la Entidad, sin aumento del capital social por importe de 187.138 euros.

**Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U.:** Con fecha 26 de septiembre de 2023, en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. se aprueba el desembolso en metálico de la cantidad de 1.099.340 euros en concepto de parte de los dividendos pasivos que quedaron pendientes por la sociedad Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. Adicionalmente, con fecha 6 de febrero de 2024, en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. se aprueba el desembolso en metálico de la cantidad de 1.898.860 euros en concepto de resto de los dividendos pasivos que quedaron pendientes, desembolsado por la sociedad Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. quedando así totalmente desembolsado el capital social de la sociedad participada.

## Fusión

**Tenedora de Terrenos, S.L.U.:** Como consecuencia del proceso de fusión por absorción de Tenedora de Terrenos, S.L.U. (Sociedad Absorbida) descrito en la Nota 2, la Sociedad ha procedido a dar de baja el 100% de la participación que tenía en la Sociedad Absorbida con un coste en libros de 199.938 euros contra los activos y pasivos de la Sociedad Absorbida siendo los siguientes los efectos principales derivados del proceso:

- creación de una autocartera propia dado que la Sociedad Absorbida era titular del 10,93% de las acciones de la Sociedad Absorbente. El importe de dicha autocartera que se crea como resultado de este proceso asciende a 8.829.792 euros con efectos del 1 de abril de 2023. Este importe se ha registrado neteando el patrimonio neto de la Sociedad Absorbente.
- creación de una reserva de fusión por importe de 10.936.650 euros, compuesta por la reserva de fusión generada con fecha 1 de abril de 2023 por importe de 10.543.515 euros a lo que se añaden los dividendos de la Sociedad Absorbente que paga a la Sociedad Absorbida por importe de 393.135 euros.

## Deterioros

En el ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2024, se tienen registrados los deterioros de valor de las participaciones a largo plazo necesarias para ajustar el valor en libros de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas a su valor razonable.

Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad ha disminuido el saldo de los deterioros de instrumentos de patrimonio por un importe neto de 5.686.614 euros como consecuencia de:

- Dotación de deterioro de instrumentos de patrimonio asociados a Rento Tecnología de Alquiler, S.L.U. por importe de 319.594 euros.
- Reversión de deterioro de instrumentos de patrimonio asociados a Intervenciones Novo Film, A.I.E.

por importe de 62 euros.

- Reversión de deterioro de instrumentos de patrimonio asociados a Boetticher y Navarro S.L.U. por importe de 6.006.146 euros.

Los principales datos de las empresas del Grupo y asociadas, al cierre del ejercicio terminado al 31 de marzo de 2024 son los siguientes:

|   |                                       | Euros   |  |                |                  | Fecha               |                      |
|---|---------------------------------------|---------|--|----------------|------------------|---------------------|----------------------|
| Sociedad  | Domicilio social                      | %       | Objeto Social                            | Capital social | Reservas y otros | Resultado ejercicio | Información Contable |
| Intervenciones Novo Film, A.I.E. (*)                | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 99,97%  | Gestión y producción cinematográfica     | 3.000          | -                | -                   | 31/03/2024           |
| Fundación Pryconsa (*)                              | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 100,00% | Concesión de ayudas a centros educativos | 60.101         | -46.317          | -7.796              | 31/12/2023           |
| Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. (**)    | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 100,00% | Gestión de Cooperativas                  | 540.990        | 9.063.984        | 4.007.245           | 31/12/2023           |
| Parque Bruselas Residencial S.L. (*)                | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 50,00%  | Promoción inmobiliaria                   | 100.000        | 1.574.687        | -12.692             | 31/12/2023           |
| Prynergia S.L.U. (*)                                | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 100,00% | Energías renovables                      | 2.439.125      | 3.587.307        | 887.678             | 31/12/2023           |
| Boetticher y Navarro, S.L.U. (*)                    | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 100,00% | Promoción inmobiliaria                   | 3.003.000      | 8.315.505        | 3.093.192           | 31/12/2023           |
| Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (**)   | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 11,19%  | SOCIMI arrendamiento urbano              | 267.577.040    | 30.582.423       | 20.063.538          | 31/12/2023           |
| Rank Inversiones S.I.L, S.A. (**)                   | Pº de la Habana, 74 de Madrid         | 0,22%   | Gestión e inversión                      | 4.908.817      | 3.543.938        | 1.222.393           | 31/12/2023           |
| Pryconsa Senyor, S.L. (*)                           | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 63,92%  | Arrendamiento dotacional                 | 2.100.000      | 16.938.093       | 198.798             | 31/12/2023           |
| Pryconsa Ahijones, S.L. (*)                         | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 67,06%  | Promoción inmobiliaria                   | 10.114.554     | 41.197.159       | -                   | 31/12/2023           |
| Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. (*) | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 100,00% | SOCIMI arrendamiento urbano              | 3.101.140      | 6.342            | 28.979              | 31/12/2023           |
| Triángulo Plaza de Cataluña, S.L. (*)               | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 44,42%  | Promoción inmobiliaria                   | 2.936.214      | 4.476.461        | 3.532.336           | 31/12/2023           |
| Peñachica Promociones, S.L. (*)                     | Calle Nuria, 36, Madrid               | 50,00%  | Promoción inmobiliaria                   | 1.450.000      | -                | -                   | 31/12/2023           |
| Pryconsa Colmenar S.A.U. (***)                      | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 100,00% | Promoción inmobiliaria                   | -              | -                | -                   | -                    |
| Rentto Tecnología de Alquiler S.L.U.                | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 100,00% | Promoción inmobiliaria                   | 3.200          | 436.135          | -605.654            | 31/12/2023           |

(\*) Datos no auditados

(\*\*) Datos auditados

(\*\*\*) Se constituye el 5 de marzo de 2024 con un capital social de 822.040 euros desembolsado al 31 de marzo de 2024 en 205.510 euros. Los datos referenciados en esta tabla se refieren al 31 de diciembre de 2023.

La Sociedad Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., cotiza en la Bolsa de Luxemburgo. Con fecha 21 de diciembre de 2011, la totalidad de las acciones de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., fueron admitidas a cotización en el Mercado de Valores de la Bolsa de Luxemburgo (Luxembourg Stock Exchange), siendo la cotización de salida 60,10 euros por acción. La cotización al 31 de diciembre de 2023 (cierre contable y fiscal de la participada) ha alcanzado la cifra de 69,00 euros por acción. Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., es una sociedad que se constituyó inicialmente el 1 de diciembre de 2011 bajo las leyes de Luxemburgo. Con fecha 10 de junio de 2014, se aprobó por la Junta General Extraordinaria y Universal el traslado del domicilio social en Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7 de Madrid (28020), España. También se acordó el cambio de denominación social de "Saint Croix Holding Immobilier, S.A." a "Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A." La Sociedad fue definitivamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 15 de octubre de 2014.

Rank Inversiones S.I.L., S.A. es también una sociedad cotizada en el BME MTF Equity. La cotización al 31 de diciembre de 2023 es de 3,55 euros por acción.

#### Dividendos cobrados en el ejercicio 2023/24

- Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad denominada Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., en la que la Sociedad tiene una participación del 11,19% repartió, en forma de dividendos, 12.653.959 euros del resultado positivo del ejercicio 2022 después de hacer frente a las obligaciones mercantiles y estatutarias. El importe de estos dividendos correspondientes a la Sociedad por importe de 1.693.179 euros fue cobrado el 24 de mayo de 2023. Este importe fue registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de marzo de 2024.
- Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad denominada Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U., en la que la Sociedad tiene una participación del 100% repartió, en forma de dividendos, 26.081 euros del resultado positivo del ejercicio 2023 después de hacer frente a las obligaciones mercantiles y estatutarias. El importe de estos dividendos correspondientes a la Sociedad por importe de 26.081 euros ha sido cobrado el 2 de abril de 2024. Este importe fue registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de marzo de 2024.

#### Dividendos cobrados en el ejercicio 2022/23

- Durante el ejercicio 2022/23, la Sociedad denominada Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., en la que la Sociedad tiene una participación del 11,19% repartió, en forma de dividendos, 15.148.124 euros del resultado positivo del ejercicio 2021 después de hacer frente a las obligaciones mercantiles y estatutarias. El importe de estos dividendos correspondientes a la Sociedad por importe de 1.695.617 euros fue cobrado el 3 de mayo de 2022. Este importe fue registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de marzo de 2023.

#### b) Inversiones financieras largo plazo

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, este epígrafe se compone de:

|                                   | Euros             |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                   | 31/03/2024        | 31/03/2023        |
| Créditos a terceros a largo plazo | 38.241.212        | 32.640.648        |
| Valores representativos de deuda  | 7.876.264         | 4.486.828         |
| Fianzas y depósitos               | 424.443           | 390.276           |
| <b>Total</b>                      | <b>46.541.919</b> | <b>37.517.752</b> |

#### Créditos a terceros a largo plazo

El saldo de 38.241.212 euros de este epígrafe del balance al 31 de marzo de 2024 se compone principalmente de:

- Con fecha 28 de abril de 2021, la Sociedad y la sociedad cooperativa "Castilla Plaza 2018, S. Coop" firmaron un préstamo hipotecario sobre la Parcela número 41A en el término municipal de Las

- Rozas de Madrid, en el sector SUP VIII – 4B “El Cantizal”, del Plan General de Ordenación Urbana propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 6.940.000 euros con vencimiento el 28 de abril de 2025. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 749.276 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
- Con fecha 6 de septiembre de 2021, la Sociedad y la sociedad cooperativa “El Robledo, S. Coop.” firmaron un préstamo hipotecario sobre la Parcela número 1.6.A del proyecto de reparcelación de la UE-1, PP1A, S10, La Charnela, de la Avda. de Colmenar Viejo en el término municipal de Tres Cantos, propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 4.870.000 euros con vencimiento el 6 de septiembre de 2026. Durante el 2022 y el 2023 se han realizado amortizaciones parciales del préstamo, quedando a 31 de marzo del 2024 un importe pendiente de 3.370.000 euros. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 358.653 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
  - Con fecha 14 de diciembre de 2021, la Sociedad y la sociedad cooperativa “El Romeral Urban, S. Coop.” firmaron un préstamo hipotecario sobre la parcela VC6 A2-1 a la 12 (12 parcelas) del proyecto de Reparcelación del Polígono 29 UE 20B, en el término municipal de Alcalá de Henares propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 3.000.000 euros con vencimiento el 16 de diciembre de 2026. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 294.065 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
  - Con fecha 4 de mayo de 2022, la Sociedad y la sociedad cooperativa “Peraleda Urban, S. Coop.” firmaron un préstamo hipotecario sobre la finca resultante UNO.TRES de los terrenos comprendidos en el Plan Especial de Reforma Interior 16/4, del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid “Borde Sur Hermanos García Noblejas” en término municipal de Madrid, propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 3.645.000 euros con vencimiento el 4 de mayo de 2027. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 337.854 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
  - Con fecha 9 de septiembre de 2022, la Sociedad y la sociedad cooperativa “Peraleda Urban, S. Coop.” firmaron un préstamo hipotecario sobre la parcela RC-2B. Finca resultante RC-2B. Parcela en Canillejas, en término municipal de Madrid, incluida en el PERI del APR-20.04 “Emilio Muñoz, propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 4.845.000 euros con vencimiento el 9 de septiembre de 2027. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 323.210 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
  - Con fecha 1 de marzo de 2023, la Sociedad y la sociedad cooperativa “Alameda Plaza, S. Coop.” firmaron un préstamo hipotecario sobre la parcela de terreno O-6 del Proyecto de Reparcelación del ámbito del Sector del PAU 4-BIS “Residencial Este” de Parla propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 7.068.000 euros con vencimiento el 1 de marzo de 2028. Durante el 2023 se ha realizado una amortización parcial del préstamo, quedando a 31 de marzo del 2024 un importe pendiente de 3.840.000 euros. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 250.701 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
  - Con fecha 21 de noviembre de 2023, la Sociedad y la sociedad cooperativa “Valdebebas Urban, S. Coop.” firmaron un préstamo hipotecario sobre la Parcela RES.05-156-A, de uso residencial en Madrid, antes Hortaleza, en el Área de Planteamiento Específico APE 16.11. “Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas” propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 8.583.000 euros con vencimiento el 21 de noviembre de 2027. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 194.392 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
  - Con fecha 21 de febrero de 2024, la Sociedad y la sociedad cooperativa “Norte Homes, S. Coop.” firmaron un préstamo hipotecario sobre la parcela V-20-B del Sector S.U.P.I.1 “San Roque Norte”

de Badajoz propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 1.500.000 euros con vencimiento el 21 de febrero de 2027. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 10.062 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.

### Valores representativos de deuda

El 23 de diciembre de 2021 la Sociedad realizó una suscripción de participaciones de Mirabaud Grand Paris B Eur DIS con ISIN: LU2015228385 por importe total de 10.000.000 euros de los que sólo se ha desembolsado al 31 de marzo de 2024 la cantidad de 8.381.865 euros (4.660.295 euros a 31 de marzo del 2023). Los costes asociados a la operación han ascendido a 708.722 euros. Al 31 de marzo de 2024, tras la valoración de la participación realizada, la Sociedad ha registrado un ajuste negativo de valoración de instrumentos financieros de 332.134 euros (ajuste negativo de valoración de 245.802 euros a 31 de marzo del 2023) que ha sido registrada en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" del balance de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 neto de impuestos. Adicionalmente, durante el ejercicio 2023/24 se han producido cuatro "capital calls" que han supuesto desembolsos por importe de 3.721.570 euros.

La variación en el valor razonable, durante el ejercicio y la acumulada desde su designación, se muestra a continuación:

| Activos financieros a valor razonable con cambios patrimonio neto | Euros            |                            |                  |                            |                  |                      | Método cálculo del VR | Nivel |
|---|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------------|-----------------------|-------|
|   | Coste 31/03/2023 | Valor razonable 31/03/2023 | Coste 31/03/2024 | Valor razonable 31/03/2024 | Variación coste  | Variación valoración |                       |       |
| Mirabaud GP   | 5.369.017        | 4.486.828                  | 9.090.587        | 7.876.264                  | 3.721.570        | 3.389.436            | Valor liquidativo     | 1     |
| <b>Total</b>  | <b>5.369.017</b> | <b>4.486.828</b>           | <b>9.090.587</b> | <b>7.876.264</b>           | <b>3.721.570</b> | <b>3.389.436</b>     |                       |       |

### Fianzas y depósitos a largo plazo

Al 31 de marzo de 2024 este apartado incluye fianzas y depósitos a largo plazo por importe de 424.443 euros (390.276 euros en el ejercicio 2022/23) relacionadas, en su mayor parte, con la actividad de alquiler de viviendas.

#### B. Inversiones financieras (corto plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios anuales terminados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de marzo de 2023, del balance adjunto es el siguiente:

|                            | Euros   |                           |   | Total             |
|----------------------------|---|---------------------------|---|-------------------|
|                            | 31/03/2024  |                           |   |                   |
|                            | Activos financieros a coste amortizado                  | Otros activos financieros | Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias |                   |
|                            | Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 20) | a corto Plazo             |   |                   |
| Instrumentos de Patrimonio | -   | -                         | 1.068.717   | 1.068.717         |
| Créditos corto plazo       | 13.522.979  | 7.327.600                 | -   | 20.850.579        |
| Otros activos financieros  | 300.355   | 1.635.716                 | -   | 1.936.071         |
| <b>Total</b>               | <b>13.823.334</b>                                       | <b>8.963.316</b>          | <b>1.068.717</b>  | <b>23.855.367</b> |

|                            | Euros   |   |   | Total             |
|----------------------------|---|---|---|-------------------|
|                            | 31/03/2023  |   |   |                   |
|                            | Activos financieros a coste amortizado                  | Otros activos financieros a corto Plazo | Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias |                   |
|                            | Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 20) |   |   |                   |
| Instrumentos de Patrimonio | -   | -                                       | 756.735   | 756.735           |
| Créditos corto plazo       | 7.336.409   | 8.849.261                               | -   | 16.185.670        |
| Otros activos financieros  | 9.572.386   | 128.523                                 | -   | 9.700.909         |
| <b>Total</b>               | <b>16.908.795</b>                                       | <b>8.977.784</b>                        | <b>756.735</b>  | <b>26.643.314</b> |

### Instrumentos de Patrimonio

- Con fecha 9 de enero de 2019, tuvo lugar el vencimiento de la imposición que la Sociedad tenía en la entidad financiera CaixaBank por importe de 1.000.000 euros. Dicha imposición contaba con un subyacente de acciones de la sociedad Intesa San Paolo, S.P.A., por lo que la entidad financiera abonó al vencimiento un total de 311.526 acciones de esta sociedad con un coste de adquisición de 999.998 euros. Al 31 de marzo de 2024, se ha registrado una plusvalía por importe de 310.124 euros como consecuencia de la valoración de dichas acciones a valor de mercado. Dicho aumento de valor respecto del año anterior ha sido registrado en el epígrafe de "Variación de valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024. El valor liquidativo de las acciones de Intesa San Paolo, S.P.A. a dicha fecha es de 1.047.662 euros. Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad ha obtenido ingresos por dividendos derivados de esta inversión por 72.928 euros (47.570 euros en el ejercicio 2022/23) que se registraron en el apartado de "Ingreso financieros de participaciones en instrumentos de patrimonio con terceros" de la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de marzo de 2024.
- Con fecha 22 de marzo de 2022, se adquieren 15.350 acciones de la sociedad Orizava Capital SIL S.A. con un coste total de 20.689 euros. Al 31 de marzo de 2024, se ha registrado una plusvalía de valor por importe de 1.859 euros como consecuencia de la valoración de dichas acciones a valor de mercado. Dicha plusvalía de valor respecto a la compra ha sido registrada en el epígrafe de "Variación de valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024. El valor liquidativo de las acciones de Orizava Capital SIL S.A. a dicha fecha es de 21.056 euros (19.197 euros en el ejercicio 2022/23). Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad no ha obtenido ingresos por dividendos derivados de esta inversión tampoco durante el ejercicio 2022/23.

### Créditos a terceros corto plazo

- Con fecha 12 de diciembre de 2018, la entidad financiera BBVA cede y transmite a la Sociedad, los préstamos que tenía frente a la cooperativa Jardín de Pelabravo S. Coop. de Mad., por importe conjunto de 18.202.129 euros, con garantías hipotecarias de primer rango constituidas sobre las parcelas urbanas de Madrid situadas en la Calle del Diálogo, parcela M-34 GH, y la Avenida de Miguel Delibes, parcela M-31 BCG, resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector UZP.2.01 "Desarrollo del Este-El Cañaverál", ambas en Vicálvaro. El precio de la cesión asciende a 12.184.562 euros, que es abonado en el acto de la escritura. Dicho importe tenía fijado su vencimiento en el 31 de diciembre de 2019. Dicho vencimiento se ha ido ampliando de común acuerdo por anualidades. Durante el 2022/23, la cooperativa devolvió 6.125.520 euros quedando a 31 de marzo de 2024, por tanto, un importe pendiente de 4.661.814 euros (4.661.814 a 31 de marzo del 2023). Los intereses del ejercicio 2023/24 generados por esta financiación han sido de 13.833 euros.
- Con fecha 14 de diciembre de 2020, la Sociedad y la sociedad cooperativa "Castilla Plaza 2018, S. Coop" firmaron un préstamo hipotecario sobre la Parcela número 38B en el término municipal de Las Rozas de Madrid, en el sector SUP VIII - 4B "El Cantizal", del Plan General de Ordenación Urbana propiedad de la cooperativa por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 6.940.625 euros con vencimiento el 14 de diciembre de 2024. Durante ejercicios pasados se han realizado varias amortizaciones parciales del préstamo, quedando a 31 de marzo del 2024 un importe pendiente de 2.256.000 euros. Los intereses devengados por esta financiación

a largo plazo ascienden a 260.325 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.

Todos estos intereses se encuentran registrados en el epígrafe de “Ingresos financieros - Ingresos de créditos a corto plazo” en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024. La Sociedad irá recuperando estos importes en la medida en que las cooperativas a las que está financiando puedan financiarse directamente en el mercado financiero o bien mediante las aportaciones de sus socios.

El detalle del saldo al 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023 es el siguiente:

|   | Euros            |                  |
|---|------------------|------------------|
|   | 31/03/2024       | 31/03/2023       |
| Préstamo con garantía hipotecaria           | 4.661.814        | 4.661.814        |
| Otros                                       | 134.946          | 134.946          |
| <b>Jardín de Pelabravo S. Coop. de Mad.</b> | <b>4.796.760</b> | <b>4.796.760</b> |
| Préstamo con garantía hipotecaria           | -                | 1.901.148        |
| Otros                                       | -                | 61.033           |
| <b>Fuentes del Bosque S. Coop. de Mad.</b>  | <b>-</b>         | <b>1.962.181</b> |
| Préstamo con garantía hipotecaria           | -                | 232.517          |
| <b>Vereda del Cañaveral, S.Coop</b>         | <b>-</b>         | <b>232.517</b>   |
| Préstamo con garantía hipotecaria           | -                | 386.585          |
| <b>Dehesa del Cañaveral, S.Coop</b>         | <b>-</b>         | <b>386.585</b>   |
| Préstamo con garantía hipotecaria           | -                | 1.447.006        |
| <b>Alameda Plaza, S. Coop</b>               | <b>-</b>         | <b>1.447.006</b> |
| Préstamo con garantía hipotecaria           | 2.256.000        | -                |
| <b>Castilla Plaza 2018, S. Coop</b>         | <b>2.256.000</b> | <b>-</b>         |
| Intereses                                   | 274.840          | 24.212           |
| <b>Total</b>                                | <b>7.327.600</b> | <b>8.849.261</b> |

Los Administradores de la Sociedad consideran que estas operaciones de créditos a terceros serán recuperables en su integridad dado que los hitos de desarrollo de las promociones inmobiliarias se están cumpliendo con rigor. Así mismo, las garantías adicionales relacionadas con estas operaciones que se han detallado y descrito en la Nota 24 no plantean riesgos de ejecución a juicio de los Administradores dado el alto grado de cumplimiento de los hitos del desarrollo inmobiliario que se encuentra detrás de las mismas.

- **Otros activos financieros a corto plazo**

Al 31 de marzo de 2024, este apartado incluye fianzas y depósitos a largo plazo por importe de 1.635.716 euros (128.523 euros a 31 de marzo 2023) relacionadas, en su mayor parte, con la actividad de alquiler de viviendas. Adicionalmente, incluye dos fianzas relacionadas con la subasta de dos lotes de fincas en la calle Antonio Cabezón 77 de Madrid, por importe de 73.811 euros.

- **Otros activos financieros empresas del Grupo y asociadas a corto plazo**

El epígrafe de “Otros activos financieros empresas Grupo y asociadas a corto plazo” al cierre de los ejercicios anuales terminados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de marzo de 2023 del balance adjunto es el siguiente (Nota 20):

|                                  | Euros          |                  |
|----------------------------------|----------------|------------------|
|                                  | 31/03/2024     | 31/03/2023       |
| Fundación Pryconsa               | -              | 262              |
| Intervenciones Novo Film, A.I.E. | 2.967          | -                |
| Pryconsa Ahijones, S.L.          | 297.388        | 9.572.124        |
| <b>Total</b>                     | <b>300.355</b> | <b>9.572.386</b> |

## 11. Existencias

### Ejercicio 2023/24

El movimiento experimentado por el epígrafe "Existencias" durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

|                           | Euros                  |                    |                    |                 | Saldo al<br>31/03/2024 |
|---------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|------------------------|
|                           | Saldo al<br>31/03/2023 | Adiciones          | Retiros            | Trasposos       |                        |
| <b>Coste</b>              |                        |                    |                    |                 |                        |
| Terrenos y solares        | 519.010.780            | 79.198.984         | -23.864.540        | -27.520.014     | 546.825.210            |
| Obra en curso ciclo largo | 177.533.573            | 81.946.468         | -                  | -41.205.819     | 218.274.222            |
| Obra en curso ciclo corto | 25.256.214             | 8.766.249          | -                  | 65.764.301      | 99.786.764             |
| Edificios terminados      | 71.384.949             | -                  | -51.664.902        | 54.766.057      | 74.486.104             |
| Anticipos                 | 54.733.365             | 18.085             | -                  | -52.201.505     | 2.549.945              |
| <b>Total coste</b>        | <b>847.918.881</b>     | <b>169.929.786</b> | <b>-75.529.442</b> | <b>-396.980</b> | <b>941.922.245</b>     |
| <b>Deterioro</b>          |                        |                    |                    |                 |                        |
| Terrenos y solares        | -136.634.684           | -3.132.803         | 8.760.294          | 5.952.213       | -125.054.980           |
| Obra en curso ciclo largo | -5.468.985             | -                  | 3.386.358          | -2.047.874      | -4.130.501             |
| Obra en curso ciclo corto | -                      | -                  | -                  | -               | -                      |
| Edificios terminados      | -5.539.682             | -288.264           | 4.388.625          | -3.904.339      | -5.343.660             |
| <b>Total deterioro</b>    | <b>-147.643.351</b>    | <b>-3.421.067</b>  | <b>16.535.277</b>  | <b>-</b>        | <b>-134.529.141</b>    |
| <b>Existencias netas</b>  |                        |                    |                    |                 |                        |
| Terrenos y solares        | 382.376.096            | 76.066.181         | -15.104.246        | -21.567.801     | 421.770.230            |
| Obra en curso ciclo largo | 172.064.588            | 81.946.468         | 3.386.358          | -43.253.693     | 214.143.721            |
| Obra en curso ciclo corto | 25.256.214             | 8.766.249          | -                  | 65.764.301      | 99.786.764             |
| Edificios terminados      | 65.845.267             | -288.264           | -47.276.277        | 50.861.718      | 69.142.444             |
| Anticipos                 | 54.733.365             | 18.085             | -                  | -52.201.505     | 2.549.945              |
| <b>Existencias netas</b>  | <b>700.275.530</b>     | <b>166.508.719</b> | <b>-58.994.165</b> | <b>-396.980</b> | <b>807.393.104</b>     |

### Ejercicio 2022/23

El movimiento experimentado por el epígrafe "Existencias" durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2023 fue el siguiente:

|                           | Euros                  |                    |                     |                  | Saldo al<br>31/03/2023 |
|---------------------------|------------------------|--------------------|---------------------|------------------|------------------------|
|                           | Saldo al<br>31/03/2022 | Adiciones          | Retiros             | Trasposos        |                        |
| <b>Coste</b>              |                        |                    |                     |                  |                        |
| Terrenos y solares        | 484.828.368            | 42.640.656         | -3.937.554          | -4.520.690       | 519.010.780            |
| Obra en curso ciclo largo | 133.725.637            | 41.817.645         | -                   | 1.990.291        | 177.533.573            |
| Obra en curso ciclo corto | 107.467.730            | 27.045.078         | -                   | -109.256.594     | 25.256.214             |
| Edificios terminados      | 57.861.933             | -                  | -120.331.630        | 133.854.646      | 71.384.949             |
| Anticipos                 | 15.893.231             | 52.214.005         | -134.040            | -13.239.833      | 54.733.365             |
| <b>Total coste</b>        | <b>799.776.899</b>     | <b>163.717.384</b> | <b>-124.403.224</b> | <b>8.827.820</b> | <b>847.918.881</b>     |
| <b>Deterioro</b>          |                        |                    |                     |                  |                        |
| Terrenos y solares        | -140.613.535           | -4.232.720         | 5.978.531           | 2.233.041        | -136.634.684           |
| Obra en curso ciclo largo | -2.947.512             | -1.012.119         | 723.687             | -2.233.041       | -5.468.985             |
| Obra en curso ciclo corto | -                      | -                  | -                   | -                | -                      |
| Edificios terminados      | -6.566.890             | -37.223            | 1.064.431           | -                | -5.539.682             |
| <b>Total deterioro</b>    | <b>-150.127.937</b>    | <b>-5.282.062</b>  | <b>7.766.649</b>    | <b>-</b>         | <b>-147.643.351</b>    |
| <b>Existencias netas</b>  |                        |                    |                     |                  |                        |
| Terrenos y solares        | 344.214.833            | 38.407.936         | 2.040.977           | -2.287.649       | 382.376.096            |
| Obra en curso ciclo largo | 130.778.125            | 40.805.526         | 723.687             | -242.750         | 172.064.588            |
| Obra en curso ciclo corto | 107.467.730            | 27.045.078         | -                   | -109.256.594     | 25.256.214             |
| Edificios terminados      | 51.295.043             | -37.223            | -119.267.199        | 133.854.646      | 65.845.267             |
| Anticipos                 | 15.893.231             | 52.214.005         | -134.040            | -13.239.833      | 54.733.365             |
| <b>Existencias netas</b>  | <b>649.648.962</b>     | <b>158.435.322</b> | <b>-116.636.575</b> | <b>8.827.820</b> | <b>700.275.530</b>     |

### Terrenos y solares

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024, la Sociedad ha realizado inversiones en

“Terrenos y Solares” por importe de 79.198.984 euros (42.640.656 euros en el ejercicio 2022/23) correspondientes, principalmente, a adquisiciones de terrenos y solares, obras de urbanización de las parcelas y terrenos propiedad de esta, así como costes fiscales asociados a los mismos. Asimismo, se han producido bajas por desinversión en el ejercicio 2023/24 por importe de 23.864.540 euros (3.937.554 euros en el ejercicio 2021/22) y trasposos por importe de 27.520.014 euros (4.520.690 euros en el ejercicio 2022/23). Los principales movimientos han sido:

#### Adiciones

- Con fecha 20 de abril de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa las participaciones indivisas de las fincas registrales, 1.492 (0,26%); 1.939 (44,51%), 1.943 (1,96%), 1.944 (0,43%), 1.945 (1,27%), 1.565 (13,51%), 2.064 (95,53%); 15.799 (25,63%); 16.983 (74,41%); 30.087 (1%), aportadas por la Junta de compensación del Sector 1 del área de reparto AR2 “Cerro del Baile” del PGOU de San Sebastián de los Reyes, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 2.102.814 euros.
- Con fecha 9 de mayo de 2023, la Sociedad resulta adjudicataria judicial de un conjunto de suelos en el denominado Sector “Son Bordoy” conformado por las fincas registrales 99.017, 99.018, 99.019, 99.021, 99.022 y 99.024 de Palma de Mallorca. El coste total de la operación ha sido de 8.303.092 euros.
- Con fecha 31 de mayo de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa las participaciones de las parcelas en Prolongación la Castellana, FR 31.899 Antonio Cabezón, 27 (10,93%) y la FR 26.982 Antonio Cabezón 29 I y 29 C (4,67%), hoy incorporadas ambas al APE 08.20 “Malmea-San Roque-Tres Olivos”. El coste total de la operación ha sido de 2.541.359 euros.
- Con fecha 12 de junio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el aprovechamiento de las siguientes fincas registrales, 3.008 (3,70%); 2.810 (5,28%), 2.819 (10,56%), 1.303 (10,56%), 582 (10,56%), 340 (10,56%), 255 (6,38%); 2.815 (5,28%); 2.820 (8,49%); 2.938 (47,72%), 1.693 (21,12%) todas ellas comprendidas en el ámbito del A.R.2, Sector 1 o Sector 2, del “Cerro del Baile” del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 4.928.209 euros.
- Con fecha 5 de julio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa la parcela IX en Madrid, Unidad de Actuación 2 “Industrial Fuencarral Malmea”, hoy Calle Antonio Cabezón, 13. El coste de la operación ha ascendido a 1.173.968 euros.
- Con fecha 12 de julio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el aprovechamiento de las fincas registrales, 1.975 (100%) y 2.464 (16,67%), dentro del Sector S1 y S2 del Área de Reparto AR2 “Cerro del Baile” del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 8.240.481 euros.
- Con fecha 13 de julio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa 1/3 de la finca registral 3.058 del Registro de la Propiedad 54 de Madrid, perteneciente al A.P.E. 08.20 “Malmea-San Roque-Tres Olivos”. El coste de la operación ha ascendido a 4.525.000 euros.
- Con fecha 26 de julio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa 1/6 de la finca registral 27.101 del Registro de la Propiedad 54 de Madrid, hoy Isla Mindanao, 5 (Prolongación Castellana). El coste de la operación ha ascendido a 22.715 euros.
- Con fecha 26 de julio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa la finca registral 226.982 (4,67%) del Registro de la Propiedad 54 de Madrid, hoy Antonio Cabezón, 29 I y 29 C (Prolongación Castellana). El coste de la operación ha ascendido a 44.905 euros.
- Con fecha 26 de julio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de protocolización y elevación a público de contrato privado el 79% de las siguientes fincas registrales, 67.376; 4.414, 53.038 del Registro número 10 de Madrid, todas ellas dentro del APR 18.02/M “Subestación de Vallecas”, hoy Avenida de la Democracia, 28 de Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 23.000.000 euros.

- Con fecha 25 de septiembre de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el aprovechamiento de las siguientes fincas registrales, 1.567 (15,63%); 1.578 (13,20%), 1.579 (49,54%), 35.527 (100%) y 35.623 (100%), todas ellas dentro del Sector S1 y S2 del Área de Reparto AR2 "Cerra del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 6.516.458 euros.
- Con fecha 30 de noviembre de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el aprovechamiento de las siguientes fincas registrales, 1.575 (2,90%) y 1.826 (11,30%), ambas dentro del Sector S1 del Área de Reparto AR2 "Cerro del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 260.000 euros.
- Con fecha 30 de noviembre de 2023, la Sociedad adquiere por escritura de compraventa, otorgada por la Atlántica Coslada, S.L.U. la Parcela 40 del Polígono 8 del UZP 02.03. "Desarrollo del Este-Los Ahijones" en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 221.311 euros.
- Con fecha 04 de diciembre de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa las siguientes participaciones indivisas de las siguientes fincas en Berrocales, Parcela RC.7.8.4 dentro de la Etapa III (0,98%), Parcela RC.4.4.2 dentro de la Etapa I (2,31%) y Parcela RC.8.3.4 dentro de la Etapa I (0,09%), todas ellas del Registro de la Propiedad número 8 de Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 59.604 euros.
- Con fecha 21 de diciembre de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el 25% de la Finca Registral 5.978 del Registro de la Propiedad número 54, hoy calle Antonio Cabezón, 35 de Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 350.000 euros.
- Con fecha 08 de febrero de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa las Parcelas VUC 2 y VUC 5 del proyecto de compensación de la UE-3 del Sector de Reordenación de la Urbanización Son Parc en el término municipal de Es Mercadal de Menorca. El coste de la operación ha ascendido a 4.841.000 euros.
- Con fecha 19 de febrero de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa las siguientes participaciones indivisas de las siguientes fincas situadas en Berrocales, Parcela RC.4.12.1 dentro de la Etapa III (66,59%) y Parcela RC.8.3.4 dentro de la Etapa I (0,01%). El coste de la operación ha ascendido a 373.117 euros.
- Con fecha 29 de febrero de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el 7,08% de la Parcela R-3 "Cocherón de la Villa Este" en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 308.915 euros.
- Con fecha 1 de marzo de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa la Parcela 328 del Polígono 16 de "Cerro del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 918.795 euros.
- Con fecha 20 de marzo de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el 25% de la Parcela 336-337 del Polígono 16 de "Cerro del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 189.558 euros.
- Adicionalmente se han incurrido en costes de urbanización por importe de 10.277.383 euros durante el ejercicio 2023/24 (8.000.297 euros en el ejercicio 2022/23).

#### Retiros

- Con fecha 21 de noviembre de 2023, la Sociedad vendió a la cooperativa "Valdebebas Urban, S.COOP" la Parcela RES.05-156-A en Valdebebas, hoy Calle Jordi Solé Tura, 23 de Madrid. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 23.747.122 euros.

#### Trasposos

En el ejercicio 2023/24, se ha producido el traspaso de 52.201.505 euros (22.462.369 euros en el ejercicio

2022/23) desde Anticipos de Proveedores a Terrenos y Solares, correspondiendo a:

- Escrituración el 25 de enero de 2024 de la compraventa otorgada por la Sociedad "Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A." a favor de la Sociedad en relación con la Parcela edificable denominada DB3, incluida en la Unidad de Ejecución 1 de la "Actuación Integrada 1" del Área Mixta de Zorrotzaurre en Bilbao, por importe total de 52.201.505 euros.

En el ejercicio 2023/24, se han producido traspasos desde terrenos y solares por importe de 79.721.519 euros (26.900.661 euros en el ejercicio 2022/23) de acuerdo con el siguiente detalle:

- traspaso del coste de la parcela RMC-39 del UZPp 2.03 Los Ahijones situada en Madrid por importe total de 920.765 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Acalia". Esta nueva promoción se desarrolla en copromoción con la empresa del grupo Pryconsa Ahijones S.L. en una fase compuesta de 100 viviendas con sus anejos y 1 local comercial. Al cierre del ejercicio 2023/24 el grado de avance de la obra es de un 1% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de agosto de 2026. La inversión ejecutada en el ejercicio 2023/24 ha ascendido a 7.139 euros.
- traspaso del coste de la parcela 6.46.4 B del UZP 1.03 Ensanche de Vallecas situada en Madrid, por importe total de 5.200.669 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Amanda". Esta nueva promoción se desarrolla en 1 fase compuesta de 92 viviendas con sus anejos. Al cierre del ejercicio 2023/24 el grado de avance de la obra es de un 1% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de octubre de 2026. La inversión ejecutada en el ejercicio 2023/24 ha ascendido a 185 euros.
- traspaso del coste de la parcela C-7 del Sector R-4 Juanjordana Villanueva de la Torre situada en la provincia de Guadalajara por importe total de 12.647.565 euros a obra en curso como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Villanueva de la Torre I". Esta nueva promoción se desarrolla en 2 fases compuesta por 154 viviendas con sus anejos. Al cierre del ejercicio 2023/24 el grado de avance de la obra es de un 24% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de diciembre de 2026. La inversión ejecutada en el ejercicio 2023/24 ha ascendido a 3.624.082 euros.
- traspaso del coste de la parcela 9 del UE-VII.1 Sistemas generales PE+KODAK situada en Las Rozas (Madrid), por importe total de 3.638.269 euros a obra en curso como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Amaranta". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 45 viviendas con sus anejos. Al cierre del ejercicio 2023/24 el grado de avance de la obra es de un 1% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de diciembre de 2026. La inversión ejecutada en el ejercicio 2023/24 ha ascendido a 239.664 euros.
- traspaso del coste de la Parcela P-36 del Polígono 21-A Ciudad del Aire, por importe total de 4.921.976 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Cielo de Alcalá I". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 75 viviendas con sus anejos. Al cierre del ejercicio 2023/24 el grado de avance de la obra es de un 1% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de abril de 2026. La inversión ejecutada en el ejercicio 2023/24 ha ascendido a 617.271 euros.
- traspaso del coste de la Parcela DB3 Fase 1 del Sector Zorrotzaurre UE1 por importe total de 52.392.276 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Luz Enea". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 244 viviendas con sus anejos y 7 locales. Al cierre del ejercicio 2023/24 el grado de avance de la obra es de un 1% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de diciembre de 2026. La inversión ejecutada en el ejercicio 2023/24 ha ascendido a 543.129 euros.

### Obra en curso

Al 31 de marzo de 2024 el importe de la obra en curso asciende a 318.060.986 euros (202.789.787 euros al 31 de marzo de 2023) correspondiente a los costes totales incurridos en las 18 promociones propias y obras para empresas del grupo que se encuentran en construcción a dicha fecha, que se encuentran en diversos grados de avance de construcción y que equivalen a la construcción de 1.989 unidades según el siguiente detalle:

|  | Unidades<br>s/ rasante | Coste (euros)<br>obra en curso | %<br>obra |
|--|------------------------|--------------------------------|-----------|
| Carabanchel XI (BTR)                   | 172                    | 27.345.393                     | 82%       |
| Carabanchel X                          | 150                    | 31.130.241                     | 77%       |
| El Texu                                | 20                     | 4.391.256                      | 68%       |
| Jardines del Henares                   | 136                    | 21.596.881                     | 62%       |
| Vicálvaro VIII                         | 26                     | 4.025.057                      | 40%       |
| Nuevo Palomares                        | 43                     | 11.102.179                     | 41%       |
| Obras en curso para empresas del grupo | -                      | 195.756                        |           |
| <b>Obras en curso ciclo corto</b>      | <b>547</b>             | <b>99.786.763</b>              |           |
| Mahou Calderón (BTR)                   | 274                    | 74.511.658                     | 45%       |
| Villanueva de la Torre Plaza I         | 154                    | 16.271.648                     | 24%       |
| El Avellanar                           | 32                     | 5.543.557                      | 17%       |
| Sky Pryconsa                           | 174                    | 27.678.416                     | 15%       |
| Acalía                                 | 101                    | 927.905                        | 1%        |
| Cielo de Alcalá I                      | 75                     | 5.539.247                      | 1%        |
| Luz Enea                               | 251                    | 52.935.405                     | 1%        |
| Amaranta                               | 45                     | 3.877.932                      | 1%        |
| Amanda                                 | 92                     | 5.200.854                      | 1%        |
| El Nocedal                             | 99                     | 3.278.230                      | 1%        |
| El Almendral                           | 31                     | 7.744.428                      | 1%        |
| Barakaldo                              | 114                    | 14.764.944                     | 1%        |
| <b>Obras en curso ciclo largo</b>      | <b>1.442</b>           | <b>218.274.223</b>             |           |
| <b>Total</b>                           | <b>1.989</b>           | <b>318.060.986</b>             |           |

Durante el ejercicio 2023/24 la Sociedad ha incurrido en costes de ejecución de obras en curso por importe de 90.712.717 euros (68.862.723 euros en 2022/23).

Adicionalmente, en el ejercicio 2023/24, se han producido aumentos de la obra en curso de ciclo largo por importe de 79.721.519 euros como resultado de los traspasos desde suelos de ciertas parcelas para su construcción, traspasos a obras en curso de ciclo largo a ciclo corto por importe de 120.927.338 euros, correspondiente a obras en construcción que se entregarán en el ejercicio 2024/25 produciéndose, por tanto, la disminución neto de obra en curso de ciclo largo por importe de 41.205.819 euros.

Por último, cabe mencionar que la obra en curso de ciclo corto ha aumentado en el ejercicio 2023/24 en 120.927.338 euros como resultado de los traspasos desde obra en curso de ciclo largo mencionados más los costes de finalización de obras del ejercicio 2024/23, así como del traspaso a producto terminado por importe de 55.163.037 euros correspondiente a obras terminadas en el ejercicio actual.

### Producto terminado

No ha habido adiciones de producto terminado en el ejercicio 2023/24.

Los retiros de producto terminado del ejercicio 2023/24 corresponden principalmente al coste de las ventas realizadas en el ejercicio por parte de la Sociedad por importe de 51.664.902 euros (120.331.630 euros en el ejercicio 2022/23) correspondientes a promociones como Terrazas del Pisuega (Valladolid), Residencial Pryconsa Vicálvaro Campus (Madrid), Costa Brava - Mirasierra (Madrid) y El Texu (Asturias), así como restos de producto terminado en ejercicios anteriores (Nota 19.1). Las unidades sobre rasante entregadas en el ejercicio 2023/24 han sido de 144 viviendas, 10 unifamiliares, 2 locales comerciales y 2 parcelas (319 viviendas, 7 unifamiliares, 2 locales comerciales y 2 parcelas en 2022/23).

Los traspasos del ejercicio 2023/24 han ascendido a 54.766.057 euros (133.854.646 euros en el ejercicio 2022/23) y se componen de los traspasos de obra en curso de ciclo corto a producto terminado por importe de 55.163.037 euros, cifra que se ve reducida por los traspasos a inversiones inmobiliarias por importe conjunto de 396.980 euros (Nota 8).

### Anticipos a proveedores

Al 31 de marzo de 2024, el saldo de anticipo a proveedores del balance de la Sociedad asciende a 2.549.945 euros (54.733.364 euros en el ejercicio 2022/23) y se compone principalmente de pagos a cuenta a proveedores de la Sociedad relacionados con la actividad propia de ésta, así como anticipos para la adquisición de suelos.

Con relación a este último aspecto destacan las siguientes operaciones:

- Con fecha de 31 de enero de 2022, las sociedades Odel Lux, S.A., Staff Lighting, S.A.U., y Lledó Iluminación, S.A., formalizaron como concedentes con intervención de Aligator Company 21, S.L., como garante, una escritura de Opción de Compra a favor de la Sociedad cuyo objeto eran las Fincas Registrales número 354, 352, y 23.960 del Registro de la Propiedad número 4 de Móstoles. En ese momento se desembolsó como prima de opción de compra conjunta de las tres fincas el importe de 2.500.000 euros siendo el coste total incurrido hasta la fecha de 2.530.859 euros. Hasta el momento no se han dado las circunstancias necesarias para el ejercicio de dicha opción de compra.

Los Administradores de la Sociedad entienden que no existen dudas razonables sobre la recuperación de estos anticipos.

El detalle de los traspasos explicados con anterioridad durante el ejercicio 2023/24 y 2022/23 es el siguiente:

#### Ejercicio 2023/24

|                           | Euros         |                      |              |             |                           |                 |
|---------------------------|---------------|----------------------|--------------|-------------|---------------------------|-----------------|
|                           | Traspasos a   |                      |              |             |                           |                 |
|                           | Obra en curso | Edificios terminados | Entre ciclos | Anticipos   | Inversiones inmobiliarias | Total           |
| Terrenos y solares        | -79.721.519   | -                    | -            | 52.201.505  | -                         | -27.520.014     |
| Obra en curso ciclo largo | 79.721.519    | -                    | -120.927.338 | -           | -                         | -41.205.819     |
| Obra en curso ciclo corto | -             | -55.163.037          | 120.927.338  | -           | -                         | 65.764.301      |
| Edificios terminados      | -             | 55.163.037           | -            | -           | -396.980                  | 54.766.057      |
| Anticipo proveedores      | -             | -                    | -            | -52.201.505 | -                         | -52.201.505     |
| <b>Total</b>              | -             | -                    | -            | -           | <b>-396.980</b>           | <b>-396.980</b> |

#### Ejercicio 2022/23

|                           | Euros         |                      |              |            |                           |                   |                  |
|---------------------------|---------------|----------------------|--------------|------------|---------------------------|-------------------|------------------|
|                           | Traspasos a   |                      |              |            |                           |                   |                  |
|                           | Obra en curso | Edificios terminados | Entre ciclos | Anticipos  | Inversiones inmobiliarias | Créditos terceros | Total            |
| Terrenos y solares        | -26.900.661   | -                    | -            | 13.239.833 | -                         | 9.140.138         | -4.520.690       |
| Obra en curso ciclo largo | 26.900.661    | -                    | 24.910.370   | -          | -                         | -                 | 1.990.291        |
| Obra en curso ciclo corto | -             | -134.166.964         | 24.910.370   | -          | -                         | -                 | -109.256.594     |
| Edificios terminados      | -             | 134.166.964          | -            | -          | -312.318                  | -                 | 133.854.646      |
| Anticipo proveedores      | -             | -                    | -            | 13.239.833 | -                         | -                 | -13.239.833      |
| <b>Total</b>              | -             | -                    | -            | -          | <b>-312.318</b>           | <b>9.140.138</b>  | <b>8.827.820</b> |

### Deterioros de existencias

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024, la Sociedad ha dotado provisiones por deterioro de existencias por valor de 3.421.067 euros (5.282.062 euros en 2022/23) y ha revertido provisiones por valor 16.535.277 euros (7.766.649 euros en 2022/23) con cargo al epígrafe de "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Concretamente, se ha registrado una reversión neta de 13.114.210 euros (2.484.587 euros de reversión neta en el ejercicio 2022/23).

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de marzo de 2023, la reserva de suelo de la Sociedad correspondiente a los epígrafes de existencias es la siguiente:

|                             | Metros cuadrados |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
|                             | 31/03/2024       | 31/03/2023       |
| Residencial                 | 1.192.891        | 1.225.379        |
| Terciario                   | 203.632          | 257.822          |
| Industrial                  | 58.280           | 123.338          |
| <b>Suelo urbanizable</b>    | <b>1.454.803</b> | <b>1.606.539</b> |
| <b>Suelo no urbanizable</b> | <b>5.795.063</b> | <b>5.849.075</b> |

Las existencias descritas anteriormente se encuentran localizadas principalmente en la Comunidad de Madrid, aunque también en otras comunidades como Baleares, Principado de Asturias, Castilla La Mancha, Castilla y León, Andalucía y Euskadi.

Al 31 de marzo de 2024, la cartera de contratación de la Sociedad (contratos privados firmados) asciende a 347.518.661 euros (311.965.200 euros al 31 de marzo de 2023). Asimismo, dentro del epígrafe "Acreedores Comerciales - Anticipos de Clientes" al 31 de marzo de 2024, se encuentra recogido el importe de las señales cobradas por importe de 1.324.453 euros (202.170 euros al 31 de marzo de 2023) sobre contratos a formalizar en el corto plazo que, a valor de venta del contrato, ascienden a 87.857.800 euros (22.969.796 euros al 31 de marzo de 2023) adicionales a la cartera de contratación mencionada. En consecuencia, la cartera de contratación total (contratos privados y reservas) al 31 de marzo de 2024 asciende a 435.392.461 euros (334.934.996 euros al 31 de marzo de 2023).

La carga financiera capitalizada para las existencias en curso durante el ejercicio 2024/23 ha ascendido a 589.575 euros (238.941 euros en el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2023).

#### **Acreedores Comerciales - Anticipos de Clientes**

Al 31 de marzo de 2024, el saldo de este epígrafe del balance asciende a 78.499.534 euros (68.075.178 euros al 31 de marzo de 2023). Dentro de dicho saldo se encuentran registrados los cobros anticipados de clientes relacionados con los proyectos de promoción inmobiliaria en curso de la Sociedad, así como los relacionados con contratos de Built to Rent por importe de 40.258.588 euros.

En este sentido, en la actualidad, la Sociedad tiene firmados los siguientes contratos Built to Rent con terceros:

- Parcela RML-2.1 del SUP R-5 Conexión Alcalá en Torrejón de Ardoz – Madrid sobre la que se van a construir 158 viviendas, 172 plazas de aparcamiento, 158 trasteros y zonas comunes con un valor de venta total del contrato de 35.000.000 euros. La entrega se ha realizado el día 25 abril de 2024 siendo el importe de los anticipos cobrados a 31 de marzo de 2024 de 7.188.337 euros.
- Parcela RC-2 del A.P.E. 11.13 Cocheras Buenavista en Carabanchel – Madrid sobre la que se van a construir 172 viviendas, 172 plazas de aparcamiento, 172 trasteros y zonas comunes con un valor de venta total del contrato de 38.000.000 euros. La entrega está prevista para julio de 2024 siendo el importe de los anticipos cobrados a 31 de julio de 2024 de 7.778.443 euros.
- Parcela RC.5 del A.P.E. 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón - Madrid sobre la que se van a construir 273 viviendas, 286 plazas de aparcamiento, 253 trasteros, 1 local comercial y zonas comunes con un valor de venta total del contrato de 115.175.000 euros. La entrega está prevista para abril de 2025 siendo el importe de los anticipos cobrados a 31 de marzo de 2024 de 25.291.807 euros.

La Sociedad no tiene contratada ninguna línea de financiación con garantía hipotecaria asociada a las existencias ni al 31 de marzo de 2024 ni al 31 de marzo de 2023.

## 12. Deudores y otras cuentas a cobrar

### a) Clientes por ventas y prestación de servicios

El desglose de esta partida del balance adjunto al 31 de marzo de 2024 y al 31 de marzo de 2023 es el siguiente:

|                                | Euros            |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
|                                | 31/03/2024       | 31/03/2023       |
| Clientes                       | 145.680          | 96.027           |
| Efectos comerciales por cobrar | 5.299.555        | 4.938.271        |
| Clientes de dudoso cobro       | 236.764          | 257.793          |
|                                | <b>5.681.999</b> | <b>5.292.091</b> |
| Deterioro de cuentas a cobrar  | -236.764         | -257.793         |
| <b>Total</b>                   | <b>5.445.235</b> | <b>5.034.298</b> |

Los efectos comerciales por cobrar a la fecha del balance incluyen los importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias asociadas principalmente a promociones en curso.

### b) Deudores varios

El desglose de esta partida del balance, al 31 de marzo de 2024 y al 31 de marzo de 2023, es el siguiente:

|                               | Euros          |                  |
|-------------------------------|----------------|------------------|
|                               | 31/03/2024     | 31/03/2023       |
| Deudores diversos             | 518.667        | 610.274          |
| Deudores de dudoso cobro      | -              | 615.234          |
|                               | <b>518.667</b> | <b>1.225.508</b> |
| Deterioro de cuentas a cobrar | -              | -615.234         |
| <b>Total</b>                  | <b>518.667</b> | <b>610.274</b>   |

Se registran en este epígrafe, principalmente, las cuentas por cobrar a diversas Juntas de Compensación y Cooperativas derivadas de compromisos de pago generados como resultado de expropiaciones. El valor razonable no difiere significativamente del registro en libros.

### c) Deterioro de clientes y deudores diversos

El movimiento de los deterioros registrados en los citados epígrafes es como sigue a continuación:

|   | Euros           |
|---|-----------------|
| <b>Saldo al 31 de marzo de 2022</b>           | <b>-927.051</b> |
| Deterioro de clientes (véase Nota 19.6)       | -51.913         |
| Aplicaciones a su finalidad                   | 8.667           |
| Reversión de créditos comerciales (Nota 19.6) | 97.270          |
| <b>Saldo al 31 de marzo de 2023</b>           | <b>-873.027</b> |
| Deterioro de clientes (véase Nota 19.6)       | -19.593         |
| Aplicaciones a su finalidad                   | -               |
| Reversión de créditos comerciales (Nota 19.6) | 655.856         |
| <b>Saldo al 31 de marzo de 2024</b>           | <b>-236.764</b> |

## 13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El desglose del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance adjunto, al 31 de marzo de 2024 y 2023, es el siguiente:

|              | Euros             |                   |
|--------------|-------------------|-------------------|
|              | 31/03/2024        | 31/03/2023        |
| Tesorería    | 17.366.682        | 19.181.352        |
| <b>Total</b> | <b>17.366.682</b> | <b>19.181.352</b> |

Al 31 de marzo de 2024 el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye, principalmente, disposiciones de cuentas corrientes por importe de 17.366.682 euros (19.181.352 euros en 2022/23). Dentro

de este saldo, existe un importe de 13.911.688 euros (13.725.470 euros en 2022/23), consistente en los saldos de tesorería en diversas cuentas bancarias abiertas por la Sociedad para recibir las cantidades pagadas por los clientes de promociones destinadas al pago de los trabajos de construcción de las promociones a las que se encuentran asociadas. Este saldo no es de libre disposición, estando su uso restringido al destino de los fondos.

#### **14. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y políticas del Grupo PER 32 en el que se integra, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

##### **a) Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

##### **b) Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de esta, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

##### **c) Riesgo de tipo de cambio**

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad no mantiene cuentas a cobrar o a pagar en moneda distinta al euro, por esta razón los Administradores estiman que no existe riesgo significativo de tipo de cambio.

##### **d) Riesgo de tipo de interés**

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. La Sociedad no utiliza en la actualidad operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, si bien contempla su utilización con el objetivo de alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de esta en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

##### **e) Riesgos del negocio inmobiliario**

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

Otros riesgos del mercado al que está expuesta la Sociedad son:

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas

aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad.

- **Riesgo de valoración:** La mayoría de los activos de la Sociedad están expuestos a las fluctuaciones en las valoraciones que el mercado puede realizar basadas en cambios en ciertos índices que influyen en las mismas. No obstante, dada la calidad de los activos de la Sociedad se considera que la variación en las valoraciones de los activos de esta no debe ser relevante y, por lo tanto, no debería afectar significativamente a sus resultados

Por último, es importante tener en cuenta que existen otros riesgos a los que está expuesta la Sociedad: (i) los riesgos ambientales; (ii) los riesgos asociados a la higiene y salud en el trabajo; y (iii) riesgos asociados a la prevención de riesgos laborales.

## 15. Patrimonio Neto y Fondos propios

### a) Capital escriturado

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, el capital suscrito se compone de 3.609.882 acciones nominativas de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, existiendo ciertas restricciones estatutarias a su transferibilidad (derecho preferente de compra) y no cotizan en ninguna bolsa de valores.

Las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10%, al 31 de marzo de 2024, son las siguientes:

|              | Número de Acciones | Porcentaje de Participación |
|--------------|--------------------|-----------------------------|
| PER 32, S.L. | 3.095.505          | 85,75%                      |

Los principales movimientos que se han producido en la composición del accionariado de la Sociedad durante el ejercicio han sido los siguientes:

- Como consecuencia del proceso de fusión por absorción descrito en la Nota 2, se ha generado una autocartera propia dado que la Sociedad Absorbida era titular del 10,93% de las acciones de la Sociedad Absorbente (394.455 acciones). El importe de dicha autocartera que se crea como resultado de este proceso asciende a 8.829.792 euros con efectos del 1 de abril de 2023. Este importe se registra neteando el patrimonio neto de la Sociedad.
- Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad ha ejecutado el Plan de Entrega de Acciones a los empleados y directivos de las compañías del Grupo con la finalidad de fomentar la participación de estos en el capital social de la Sociedad e incentivar su permanencia en el Grupo. En este sentido, en el ejercicio, se han entregado a los empleados que voluntariamente han accedido al Plan de Acciones 2023 un total de 1.627 acciones. Estas acciones han supuesto pues que la autocartera que se ha generado como resultado de la operación de fusión descrita en la Nota 2 se vea reducida por el Plan de Entrega de Acciones pasando pues esta autocartera al 10,88% (392.828 acciones) con un valor en libros de 8.793.372 euros.

### b) Reservas

#### Prima de emisión de acciones

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe de la prima de emisión de acciones de la Sociedad al cierre del ejercicio 2023/24 asciende a 13.914.868 euros sin variación respecto del ejercicio 2022/23.

### **Reserva legal**

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, esta reserva se encontraba completamente constituida siendo su importe de 4.339.078 euros en ambos casos.

### **Reservas de fusión**

En ejercicios anteriores surgieron diversas reservas de fusión como consecuencia de las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en los procesos de cesión global de activos y pasivos y el valor razonable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dichas operaciones corporativas.

Como consecuencia del proceso de fusión por absorción descrito en la Nota 2, se ha generado una reserva de fusión por importe de 10.936.650 euros compuesta por la reserva de fusión generada con fecha 1 de abril de 2023 por importe de 10.543.515 euros a lo que se añaden los dividendos de la Sociedad Absorbente que paga a la Sociedad Absorbida por importe de 393.135 euros. Al 31 de marzo de 2024, el saldo de la partida de Reservas de Fusión de la Sociedad generado desde su origen como resultado de los diferentes procesos de fusión que se han realizado asciende a 13.330.458 euros (2.393.808 euros al 31 de marzo de 2023).

### **Reserva voluntaria**

Esta reserva es de libre disposición siendo su saldo al 31 de marzo de 2024 de 454.840.537 euros (431.158.185 euros al 31 de marzo de 2023).

Durante el ejercicio 2023/24 los movimientos que afectan al saldo de esta reserva voluntaria han sido:

- reducción con motivo de la reclasificación de 1.226.637 euros a Reservas de Capitalización del ejercicio 2022/23 y
- aumento por la reclasificación a Reservas Voluntarias de 24.908.990 euros del reparto de resultados del ejercicio 2022/23.

### **Reservas de capitalización**

La Sociedad, en cumplimiento de los requisitos exigidos para la aplicación de la reducción por reserva de capitalización del artículo 25 de la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, tiene constituidas reservas indisponibles por importe de 5.148.800 euros cuyo detalle, ejercicio de constitución y plazos de indisponibilidad se detallan en la Nota 18.6.

Es intención del Consejo de Administración proponer a la Junta General de la Sociedad destinar un importe de euros 1.155.236 (1.226.638 euros en el ejercicio 2022/23) a la creación de una reserva indisponible cuyo detalle, ejercicio de constitución y plazos de indisponibilidad se detallan en la Nota 18.6.

### **Acciones y Participaciones en Patrimonio Propias**

Al 31 de marzo de 2024, este epígrafe del balance de la sociedad tiene un saldo deudor de 8.793.372 euros (0 euros al 31 de marzo de 2023). Su origen se explica a continuación:

- Como consecuencia del proceso de fusión por absorción descrito en la Nota 2, se ha generado una autocartera propia dado que la Sociedad Absorbida era titular del 10,93% de las acciones de

la Sociedad Absorbente (394.455 acciones). El importe de dicha autocartera que se crea como resultado de este proceso asciende a 8.829.792 euros con efectos del 1 de abril de 2023. Este importe se registra neteando el patrimonio neto de la Sociedad.

- Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad ha ejecutado el Plan de Entrega de Acciones a los empleados y directivos de las compañías del Grupo con la finalidad de fomentar la participación de estos en el capital social de la Sociedad e incentivar su permanencia en el Grupo. En este sentido, en el ejercicio, se han entregado a los empleados que voluntariamente han accedido al Plan de Acciones 2022 un total de 1.627 acciones. Estas acciones han supuesto pues que la autocartera que se ha generado como resultado de la operación de fusión descrita en la Nota 2 se vea reducida por el Plan de Entrega de Acciones pasando pues esta autocartera al 10,88% (392.828 acciones) con un valor en libros de 8.793.372 euros.

#### Resultados negativos de ejercicios anteriores

Al 31 de marzo de 2023, la Sociedad tenía un saldo de resultados negativos de ejercicios anteriores pendientes de compensar por importe de 7.605.339 euros. Como resultado del reparto del resultado del ejercicio 2022/23, este saldo ha quedado compensado totalmente durante el ejercicio actual.

#### Dividendos pagados en el ejercicio 2023/24 con cargo a los resultados del ejercicio 2022/23

Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad ha pagado el importe de 3.612.703 euros en concepto de dividendos. Dicho importe fue abonado el 2 de octubre de 2023 y se aprobó en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 28 de septiembre de 2023.

#### Dividendos pagados en el ejercicio 2022/23 con cargo a los resultados del ejercicio 2021/22

Durante el ejercicio 2022/23, la Sociedad abonó el importe de 1.362.930 euros en concepto de dividendos. Dicho importe fue abonado el 5 de octubre de 2022 y se aprobó en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 29 de septiembre de 2022.

#### Ajustes por cambio de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

|  | Euros           |                 |
|--|-----------------|-----------------|
|  | 31/03/2024      | 31/03/2023      |
| Valoración de instrumentos financieros (Nota 10) | -910.742        | -661.642        |
| <b>Total</b>                                     | <b>-910.742</b> | <b>-661.642</b> |

#### 16. Provisiones y contingencias

El detalle al 31 de marzo de 2024 de las provisiones a largo plazo y corto plazo del balance adjunto, así como los principales movimientos registrados, son los siguientes:

##### Ejercicio 2023/24

|                                    | Saldo al<br>31/03/2023 | Euros            |                 |                   | Saldo al<br>31/03/2024 |
|------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
|                                    |                        | Dotaciones       | Reversiones     | Aplicaciones      |                        |
| Provisión garantías (Nota 19.6)    | 8.784.567              | 914.609          | -               | -                 | 9.699.176              |
| <b>Provisiones a largo plazo</b>   | <b>8.784.567</b>       | <b>914.609</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>          | <b>9.699.176</b>       |
| Otras provisiones                  | 41.000                 | 41.000           | -               | -41.000           | 41.000                 |
| Provisión construcción (Nota 19.6) | 3.110.271              | 5.150.722        | -433.102        | -                 | 7.827.891              |
| Provisión impuestos                | 2.631.045              | 520.564          | -27.482         | -1.532.220        | 1.591.907              |
| <b>Provisiones a corto plazo</b>   | <b>5.782.316</b>       | <b>5.712.286</b> | <b>-460.584</b> | <b>-1.573.220</b> | <b>9.460.798</b>       |
| <b>Total</b>                       | <b>14.566.883</b>      | <b>6.626.895</b> | <b>-460.584</b> | <b>-1.573.220</b> | <b>19.159.974</b>      |

A 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, los epígrafes de "Otras provisiones", "Provisiones construcción" y "Provisión impuestos" se encuentran clasificados a corto plazo en el balance.

## Ejercicio 2022/23

|                                    | Euros                  |                  |                 |                   | Saldo al<br>31/03/2023 |
|------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
|                                    | Saldo al<br>31/03/2022 | Dotaciones       | Reversiones     | Aplicaciones      |                        |
| Provisión conservación             | -                      | -                | -               | -                 | -                      |
| Provisión garantías (Nota 19.6)    | 8.931.565              | -                | -112.559        | -34.439           | 8.784.567              |
| <b>Provisiones a largo plazo</b>   | <b>8.931.565</b>       | -                | <b>-112.559</b> | <b>-34.439</b>    | <b>8.784.567</b>       |
| Otras provisiones                  | 41.000                 | -                | -               | -                 | 41.000                 |
| Provisión construcción (Nota 19.6) | 2.197.750              | 3.036.196        | -               | -2.123.675        | 3.110.271              |
| Provisión impuestos                | 2.142.070              | 1.447.085        | -418.404        | -539.706          | 2.631.045              |
| <b>Provisiones a corto plazo</b>   | <b>4.380.820</b>       | <b>4.483.281</b> | <b>-418.404</b> | <b>-2.663.381</b> | <b>5.782.316</b>       |
| <b>Total</b>                       | <b>13.312.385</b>      | <b>4.483.281</b> | <b>-530.963</b> | <b>-2.697.820</b> | <b>14.566.883</b>      |

### Provisión actas de Hacienda

La Sociedad recibió el 6 de noviembre de 2023 comunicación de inicio de actuaciones inspectoras de comprobación e investigación correspondiente al Impuesto sobre Sociedades de los años 2019 a 2020 y del Impuesto sobre el Valor Añadido del periodo octubre 2019 a marzo 2021. A la fecha de elaboración de las presentes cuentas anuales, el órgano de administración considera que no van a generar contingencias fiscales relevantes por lo que no se ha realizado provisión alguna en este sentido.

La Sociedad ha cumplido tanto con la obligación de facilitar la documentación e información solicitada tanto el 20 de febrero de 2024 como el 10 de abril de 2024, última diligencia recibida al respecto.

### Provisión para responsabilidades

Las provisiones registradas constituyen una explicación razonada y razonable del eventual impacto patrimonial que, para la Sociedad, pueda derivarse de la resolución de los litigios, reclamaciones o eventuales compromisos que cubren. Su cuantificación ha sido realizada por los Administradores de la Sociedad con el concurso de sus asesores, atendiendo a las específicas circunstancias de cada caso. Tanto al 31 de marzo de 2024 como de 2023, no se han identificado contingencias o riesgos por los que se precise realizar provisión alguna en este sentido.

### Provisión para garantías

Se trata de una provisión por gastos de garantías de reparación y revisión, que es fiscalmente deducible en el importe determinado en aplicación del artículo 13.2 g) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

### Provisión construcción

Corresponde a la provisión de costes de construcción que se registra al cierre de las obras con objeto de recoger el coste completo de estas por los costes incurridos cuyas facturas no han sido aún recibidas.

### Provisión para impuestos

Se trata de una provisión para hacer frente al impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o Plusvalía Municipal de aquellas promociones que se encuentran terminadas y pendientes de liquidación del mencionado impuesto.

## 17. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

El saldo de las cuentas de estos epígrafes al 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023 es el siguiente:

|  | Euros             |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | 31/03/2024        |                   | 31/03/2023        |                   |
|  | Largo Plazo       | Corto Plazo       | Largo Plazo       | Corto Plazo       |
| Obligaciones y otros valores negociables | -                 | 58.078.792        | -                 | 55.939.263        |
| Deuda con Entidades de Crédito           | 41.918.020        | 29.198.761        | 20.290.130        | 2.948.616         |
| Otros pasivos financieros                | 369.945           | 32.873            | 412.343           | 64.445            |
| <b>Total</b>                             | <b>42.287.965</b> | <b>87.310.426</b> | <b>20.702.473</b> | <b>58.952.324</b> |

## Pasivos financieros a coste amortizado

### Programa de Pagarés PRYCONSA 2023

Con fecha del 20 de octubre de 2023 la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del Mercado Alternativo de Renta Fija acordó la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) del Documento Base Informativo de Pagarés de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A., denominado "Programa de Pagarés PRYCONSA 2023", con un saldo vivo máximo de 150.000.000 euros y fin de vigencia el 20 de octubre de 2024.

Las características principales de dicho documento base informativo son las siguientes:

- Los Pagarés que se emitan bajo el programa se dirigen a clientes profesionales y a inversores cualificados.
- Las entidades colaboradoras son Banca March, S.A. y Renta 4 Banco, S.A.
- El agente de pagos y asesor registrado es Banca March, S.A.
- Los pagarés son valores emitidos al descuento, que representan una deuda para su Emisor, devengan intereses y son reembolsables por su nominal al vencimiento. Para cada emisión de pagarés con el mismo vencimiento se asigna un código ISIN. Cada pagaré tendrá un valor nominal de 100.000 euros, por lo que el número máximo de pagarés vivos en cada momento no podrá exceder de 1.000.
- Los pagarés se emiten de conformidad con la legislación española que resulte aplicable al Emisor o a los pagarés de conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y de conformidad con lo establecido en sus respectivas normativas de desarrollo o concordantes
- Los pagarés están representados por anotaciones en cuenta, tal y como está previsto por los mecanismos de negociación en el MARF, siendo Iberclear la encargada de su registro contable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.3 de la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, tal y como el mismo ha sido modificado por el Real Decreto 827/2017, de 1 de septiembre
- Los pagarés se emiten en euros.
- El tipo de interés nominal anual de los pagarés se fijará en cada emisión.
- Se podrán emitir pagarés con un plazo de amortización de entre 3 días hábiles y 731 días naturales, es decir, 24 meses.

Desde el 20 de octubre de 2023 (incorporación al MARF del Documento Base Informativo de Pagarés), la Sociedad ha realizado varias emisiones de pagarés siendo el saldo vivo al 31 de marzo de 2024 de 59.200.000 euros de acuerdo con los siguientes vencimientos:

| Vencimiento  | Nominal (euros)   |
|--------------|-------------------|
| 15/04/2024   | 2.700.000         |
| 15/04/2024   | 2.100.000         |
| 15/04/2024   | 2.000.000         |
| 15/04/2024   | 14.900.000        |
| 15/04/2024   | 400.000           |
| 14/05/2024   | 10.200.000        |
| 14/05/2024   | 11.200.000        |
| 14/06/2024   | 700.000           |
| 14/06/2024   | 4.800.000         |
| 15/07/2024   | 2.100.000         |
| 12/09/2024   | 8.100.000         |
| <b>Total</b> | <b>59.200.000</b> |

Estos pasivos financieros, clasificados bajo la categoría “Débitos y partidas a pagar”, se valoran al cierre del ejercicio a coste amortizado, y su valor en libros a 31 de marzo de 2024 constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

Durante el ejercicio 2023/24, la sociedad ha realizado desembolsos de pagarés por importe de 147.372.247 euros (185.728.025 euros) y ha recomprado pagarés por importe de 145.232.717 euros (259.486.868 euros en el ejercicio 2022/23).

El gasto financiero derivado de las deudas con entidades de crédito ascendió, en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024, a 4.806.311 euros (3.054.327 euros en 2022/23) y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 19.7).

Los tipos de interés medios anuales de las deudas bancarias están referenciadas al EURIBOR a diferentes plazos más un diferencial de mercado.

### Deudas con entidades de crédito

#### Ejercicio 2023/24

El detalle de este epígrafe, al 31 de marzo de 2024, es el siguiente:

| Tipo de operación                | Euros              |                   |                   |                   |                   | Total             |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                  | Limite             | Importe Nominal   | Saldo Dispuesto   | No Corriente      | Corriente         |                   |
| <b>Póliza de Crédito</b>         |                    |                   |                   |                   |                   |                   |
| Vencimiento < 1 año              | 221.000.000        | -                 | 7.119.432         | -                 | 7.119.432         | 7.119.432         |
| Vencimiento > 1 año              | 54.500.000         | -                 | 954               | 954               | -                 | 954               |
| <b>Préstamo Bancario:</b>        |                    |                   |                   |                   |                   |                   |
| Vencimiento < 1 año              | -                  | 23.200.000        | 20.726.589        | -                 | 20.726.589        | 20.726.589        |
| Vencimiento > 1 año              | -                  | 40.000.000        | 40.000.000        | 40.000.000        | -                 | 40.000.000        |
| Préstamos hipotecarios (Nota 7)  | -                  | 4.470.000         | 2.264.237         | 1.918.019         | 346.218           | 2.264.237         |
| Intereses pendientes vencimiento | -                  | -                 | -                 | -                 | 1.005.569         | 1.005.569         |
| <b>Deudas entidades crédito</b>  | <b>275.500.000</b> | <b>67.670.000</b> | <b>70.111.212</b> | <b>41.918.973</b> | <b>29.197.808</b> | <b>71.116.781</b> |
| Otros pasivos financieros        | -                  | -                 | -                 | 369.945           | 32.873            | 402.818           |
| <b>Otros pasivos financieros</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>369.945</b>    | <b>32.873</b>     | <b>402.818</b>    |
| <b>Total</b>                     | <b>275.500.000</b> | <b>67.670.000</b> | <b>70.111.212</b> | <b>42.288.918</b> | <b>29.230.681</b> | <b>71.519.599</b> |

Los intereses devengados y pendientes de vencimiento, al 31 de marzo de 2024, ascienden a 1.005.569 euros y están recogidos dentro del epígrafe de “Deudas a corto plazo” del balance adjunto (597.304 euros en el ejercicio 2022/23).

Al cierre de los ejercicios 2023/24 y 2022/23, no existen obligaciones de cumplimiento de ratios financieros en relación con los contratos de financiación mantenidos por la Sociedad.

El detalle por vencimiento de la deuda es como sigue a continuación:

|                                 | Euros             |                   |                |                      | Total             |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------------|-------------------|
|                                 | 2024/25           | 2025/26           | 2026/27        | 2027/28 y siguientes |                   |
| Deudas con entidades de crédito | 29.197.808        | 40.365.886        | 384.658        | 1.168.430            | 71.116.781        |
| Otros pasivos financieros       | 32.873            | 142.483           | 7.178          | 220.284              | 402.818           |
| <b>Total</b>                    | <b>29.230.681</b> | <b>40.508.369</b> | <b>391.836</b> | <b>1.388.714</b>     | <b>71.519.599</b> |

## Ejercicio 2022/23

El detalle de este epígrafe, al 31 de marzo de 2023, es el siguiente:

| Tipo de operación                | Euros              |                   |                   |                   |                  |                   |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                                  | Limite             | Importe Nominal   | Saldo Dispuesto   | No Corriente      | Corriente        | Total             |
| <b>Póliza de Crédito</b>         |                    |                   |                   |                   |                  |                   |
| Vencimiento < 1 año              | 196.000.000        | -                 | 258.918           | -                 | 258.918          | 258.918           |
| Vencimiento > 1 año              | 34.500.000         | -                 | 33.268            | 33.268            | -                | 33.268            |
| <b>Préstamo Bancario:</b>        |                    |                   |                   |                   |                  |                   |
| Vencimiento < 1 año              | -                  | 6.000.000         | 1.748.912         | -                 | 1.748.912        | 1.748.912         |
| Vencimiento > 1 año              | -                  | -                 | -                 | -                 | -                | -                 |
| Préstamos hipotecarios (Nota 7)  | -                  | 22.670.000        | 20.600.343        | 20.256.862        | 343.482          | 20.600.343        |
| Intereses pendientes vencimiento | -                  | -                 | -                 | -                 | 597.304          | 597.304           |
| <b>Deudas entidades crédito</b>  | <b>230.500.000</b> | <b>28.670.000</b> | <b>22.641.441</b> | <b>20.290.130</b> | <b>2.948.616</b> | <b>23.238.746</b> |
| Otros pasivos financieros        | -                  | -                 | -                 | 412.343           | 64.445           | 476.788           |
| <b>Otros pasivos financieros</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>412.343</b>    | <b>64.445</b>    | <b>476.788</b>    |
| <b>Total</b>                     | <b>230.500.000</b> | <b>28.670.000</b> | <b>22.641.441</b> | <b>20.702.473</b> | <b>3.013.061</b> | <b>23.715.534</b> |

## 18. Administraciones públicas y Situación fiscal

### 18.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas es la siguiente:

|   | Euros            |                |                  |                  |
|---|------------------|----------------|------------------|------------------|
|   | 31/03/2024       |                | 31/03/2023       |                  |
|   | Deudor           | Acreedor       | Deudor           | Acreedor         |
| Impuesto sobre Valor Añadido                    | 183.899          | -              | 6.758.645        | -                |
| Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas | -                | 720.478        | -                | 301.058          |
| Impuesto sobre Sociedades (Nota 18.4)           | 2.501.935        | 9.913          | -                | 972.228          |
| Otros   | 32.765           | 90.747         | 12.340           | 664.696          |
| <b>Total</b>                                    | <b>2.718.599</b> | <b>821.138</b> | <b>6.770.985</b> | <b>1.937.982</b> |

La Sociedad tiene registrados en el epígrafe "Impuesto sobre el Valor Añadido" como saldo deudor un importe de 183.899 euros correspondientes al IVA pendiente de compensar en autoliquidaciones futuras.

El saldo deudor registrado en el epígrafe "Otros" por importe de 32.765 euros hace referencia a los rendimientos correspondientes al Impuesto soportado en el extranjero relativos a las Retenciones de Capital Mobiliario soportadas en España por 20.362 euros y 12.403 euros por devolución de impuestos correspondientes al Impuesto sobre el Incremento de Valor de Inmuebles de Naturaleza Urbana cuyo importe se ha sido reclamado al Ayuntamiento de Madrid por existir minusvalía y, por tanto, no sujeción.

## 18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023 es la siguiente:

| Concepto   | Euros             |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 2023/24           | 2022/23           |
| <b>Resultado contable antes de impuestos</b>                                 | <b>12.442.829</b> | <b>44.370.690</b> |
| <b>Diferencias permanentes:</b>  | <b>98.246</b>     | <b>-89.100</b>    |
| Sanciones  | 3.724             | 14.645            |
| Donaciones   | 108.360           | 62.300            |
| Dividendos >5% 12 meses (excepto SOCIMI)                                     | -24.777           | -                 |
| Ajuste por ingresos no tributables (art. 11.5 LIS)                           | -                 | -173.180          |
| Impuesto extranjero soportado, no deducible, doble imposición (art.31.2 LIS) | 10.939            | 7.136             |
| <b>Diferencias temporales:</b>   | <b>-988.716</b>   | <b>-5.755.178</b> |
| Amortización del inmovilizado  | -37.910           | -37.910           |
| Limitación deducibilidad gasto financiero                                    | 4.976.466         | -                 |
| Deterioro de inversiones inmobiliarias                                       | 27.677            | 153.233           |
| Deterioro de instrumentos patrimonio   | 319.594           | -                 |
| Reversión deterioro de inversiones inmobiliarias                             | -268.334          | -59.270           |
| Reversión deterioro de instrumentos patrimonio                               | -6.006.208        | -5.811.231        |
| <b>Base imponible fiscal previa</b>  | <b>11.552.359</b> | <b>38.526.413</b> |
| Compensación de BINs   | -2.888.090        | -9.631.603        |
| Reducción reserva capitalización   | -1.155.236        | -1.226.638        |
| <b>Base imponible fiscal</b>   | <b>7.509.033</b>  | <b>27.668.172</b> |
| <b>Cuota íntegra previa (25%)</b>  | <b>1.877.258</b>  | <b>6.917.043</b>  |
| <b>Cuota íntegra previa mínima (15%) (Nota 18.3)</b>                         | <b>1.126.355</b>  | <b>4.150.226</b>  |
| Deducción por doble imposición   | -10.939           | -7.136            |
| <b>Cuota íntegra ajustada</b>  | <b>1.866.319</b>  | <b>6.909.907</b>  |
| Resto Deducciones  | -44.822           | -1.910.720        |
| Retenciones y pagos a cuenta   | -4.323.433        | -4.026.959        |
| <b>Cuota (a cobrar) / pagar Nota 18.1</b>                                    | <b>-2.501.935</b> | <b>972.228</b>    |

Las diferencias permanentes del ejercicio 2023/24 que reducen el resultado contable antes de impuestos ascienden a 98.246 euros y corresponden a:

- Ajuste positivo por sanciones tributarias no deducibles correspondientes al ejercicio 2023/24 por importe de 3.724 euros.
- Ajuste positivo por las donaciones realizadas en el ejercicio 2023/24 por importe de 108.360 euros.
- Ajuste positivo por el impuesto extranjero soportado no deducible de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades por importe de 10.939 euros.
- Ajuste negativo por exención en dividendos recibidos por importe de 24.777 euros.

Las diferencias temporarias del ejercicio 2023/24 que aumentan el resultado contable antes de impuestos ascienden a 5.017.430 euros y corresponden a:

- Ajuste negativo por la recuperación de la dotación por amortización de inversiones materiales no deducible de acuerdo con la Ley 16/2012, que establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo era deducible hasta el 70% de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible recuperándose, a partir del ejercicio 2015, linealmente en 10 años por importe de 37.910 euros.
- Ajuste negativo como consecuencia de la reversión de deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 268.334 euros.
- Ajuste negativo como consecuencia de la reversión de deterioro de los instrumentos de patrimonio por importe de 6.006.208 euros.
- Ajuste positivo como resultado de la aplicación del artículo 13.2 a) de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades sobre de la no deducibilidad de los deterioros de valor asociados a las inversiones inmobiliarias por importe de 27.677 euros.

- Ajuste positivo por deterioro en instrumentos de patrimonio por 319.594 euros.
- Ajuste positivo como consecuencia de la aplicación del artículo 16 de la Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades sobre la limitación de la deducibilidad fiscal del gasto financiero neto por importe de 4.976.466 euros.

Al cierre del ejercicio 2023/24, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 12.738.787 euros (12.697.822 euros en 2022/23) cuyo activo por impuesto diferido no ha sido registrado de acuerdo con la política de prudencia de los Administradores (a excepción del referido en la nota 18.3). Dichas diferencias temporarias se resumen en: (i) gasto por amortización del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias de los ejercicios 2013 y 2014 por importe de 37.910 euros; (ii) deterioros de inversiones inmobiliarias por importe de 516.771 euros (que podrían ser deducibles ante cambios en la legislación actual o liquidación de la Sociedad) y; (iii) deterioro de instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas por importe de 12.184.105 euros (que podrían ser deducibles ante cambios en la legislación actual o liquidación de la Sociedad).

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad no tiene deducciones en cuota pendientes de imputar.

El Real Decreto 3/2016, de 2 de diciembre de 2016, introdujo una limitación en el importe de la compensación de bases imponibles negativas. De esta forma, con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016, se añade una nueva disposición adicional decimoquinta por la cual se modifican los límites establecidos en el apartado 12 del artículo 11 de la Ley del Impuesto de Sociedades los cuales se sustituyen por los siguientes:

- El 70 por ciento, cuando en los 12 meses anteriores el importe neto de la cifra de negocios sea inferior a 20 millones de euros.
- El 50 por ciento, cuando en los referidos 12 meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 20 millones de euros, pero inferior a 60 millones de euros.
- El 25 por ciento, cuando en los referidos 12 meses el importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 60 millones de euros.

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar por importe de 72.289.695 euros (75.177.785 euros para el ejercicio 2023/22).

### 18.3 Impuestos diferidos

El movimiento del epígrafe de "Activos por impuesto diferido" de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023 es el siguiente:

#### Ejercicio 2023/24

|  | Saldo<br>31/03/2023 | Euros                       |                     |
|--|---------------------|-----------------------------|---------------------|
|  |                     | Aumentos /<br>Disminuciones | Saldo<br>31/03/2024 |
| <b>Por impuesto diferido</b>             |                     |                             |                     |
| Activo financiero a VR con cambios en PN | -                   | 303.581                     | 303.581             |
| <b>Total</b>                             | -                   | <b>303.581</b>              | <b>303.581</b>      |

#### Ejercicio 2022/23

|  | Saldo<br>31/03/2022 | Euros                       |                     |
|--|---------------------|-----------------------------|---------------------|
|  |                     | Aumentos /<br>Disminuciones | Saldo<br>31/03/2023 |
| <b>Por impuesto diferido</b>                     |                     |                             |                     |
| Créditos fiscales por bases imponibles negativas | 1.184.557           | -1.184.557                  | -                   |
| Activo financiero a VR con cambios en PN         | 159.097             | -159.097                    | -                   |
| <b>Total</b>                                     | <b>1.343.654</b>    | <b>-1.343.654</b>           | <b>-</b>            |

Como consecuencia del ajuste negativo acumulado de valoración de la inversión de la Sociedad en Mirabaud Grand Paris descrita en la nota 10 b), se ha procedido a registrar en el epígrafe del balance al 31

de marzo de 2024 un importe de 303.581 euros como “Activo por impuesto diferido” para reflejar el efecto fiscal derivado de la valoración negativa al cierre del ejercicio, es decir, el 25% del ajuste bruto de valoración que asciende a 1.214.323 euros.

#### 18.4 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, de los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023, es la siguiente:

| Concepto  | Euros             |                   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | 2023/24           | 2022/23           |
| <b>Resultado contable antes de impuestos</b>                                  | <b>12.442.829</b> | <b>44.370.690</b> |
| <b>Diferencias permanentes:</b>   |                   |                   |
| Sanciones   | 98.246            | -89.100           |
| Donaciones  | 3.724             | 14.645            |
| Dividendos >5% 12 meses (excepto SOCIMI)                                      | 108.360           | 62.300            |
| Ajuste por ingresos no tributables  | -24.777           | -                 |
| Impuesto extranjero soportado, no deducible, doble imposición (art. 31.2LIS)  | -                 | -173.180          |
| <b>Diferencias temporales:</b>  | <b>-988.716</b>   | <b>-5.755.178</b> |
| Amortización del inmovilizado   | 10.939            | 7.136             |
| Limitación deducibilidad gasto financiero                                     | -37.910           | -37.910           |
| Deterioro de inversiones inmobiliarias  | 4.976.466         | -                 |
| Deterioro de instrumentos patrimonio  | 27.677            | 153.233           |
| Reversión deterioro de inversiones inmobiliarias                              | 319.594           | -                 |
| Reversión deterioro de instrumentos patrimonio                                | -268.334          | -59.270           |
| <b>Base imponible fiscal previa</b>   | <b>11.552.359</b> | <b>38.526.413</b> |
| Compensación de BINs  | -2.888.090        | -9.631.603        |
| Reducción reserva capitalización  | -1.155.236        | -1.226.638        |
| <b>Base imponible fiscal</b>  | <b>7.509.033</b>  | <b>27.668.172</b> |
| <b>Cuota íntegra previa (25%)</b>   | <b>1.877.258</b>  | <b>6.917.043</b>  |
| <b>Cuota íntegra previa mínima (15%)</b>                                      | <b>1.126.355</b>  | <b>4.150.226</b>  |
| Deducción por doble imposición  | -10.939           | -7.136            |
| <b>Cuota íntegra ajustada</b>   | <b>1.866.319</b>  | <b>6.909.907</b>  |
| Deducciones   | -44.822           | 1.910.720         |
| Retenciones y pagos a cuenta  | -4.323.433        | 4.026.959         |
| <b>Cuota a cobrar / (pagar) Nota 18.1</b>                                     | <b>-2.501.935</b> | <b>972.228</b>    |
| (Gasto) / Ingreso por impuesto de sociedades corriente                        | 1.821.497         | 4.999.187         |
| (Gasto) / Ingreso por regularización impuesto de sociedades 2019/20 y 2020/21 | -                 | -                 |
| (Gasto) / Ingreso por compensación de créditos fiscales (Nota 18.3)           | -220.547          | 3.244.471         |
| <b>(Gasto) / Ingreso por impuesto de sociedades</b>                           | <b>1.600.950</b>  | <b>8.243.658</b>  |

#### 18.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

|  | Ejercicios Abiertos a Inspección<br>al 31/03/2024 |
|--|---|
| Impuesto sobre Sociedades                              | 04/2020 a 03/2023                                 |
| Impuesto sobre el Valor Añadido                        | 04/2020 a 03/2023                                 |
| Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas            | 04/2020 a 03/2023                                 |
| Retenciones e ingresos a cuenta del capital mobiliario | 04/2020 a 03/2023                                 |

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

La Sociedad recibió el pasado 6 de noviembre de 2023 comunicación de inicio de actuaciones inspectoras de comprobación e investigación correspondiente al Impuesto sobre Sociedades de los años 2019 a 2020 y del Impuesto sobre el Valor Añadido del periodo octubre 2019 a marzo 2021. A la fecha de elaboración de estas cuentas anuales del ejercicio 2023/24 no se ha detectado, en el desarrollo de la inspección, contingencia alguna esperando el órgano de administración de la Sociedad que esta comprobación finalice sin impacto relevante en el patrimonio social.

La Sociedad ha cumplido tanto con la obligación de facilitar la documentación e información solicitada tanto el 20 de febrero de 2024 como el 10 de abril de 2024, última diligencia recibida al respecto.

### 18.6 Compromisos relacionados con beneficios fiscales

Al margen del requisito de mantenimiento del incremento de los fondos propios y de la dotación y mantenimiento de las reservas indisponibles de capitalización, a que se refieren los artículos 25 y 105, respectivamente, de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, no existen otros compromisos adquiridos por la Sociedad en relación con los incentivos fiscales aplicados en éste o en anteriores ejercicios que se encuentren pendientes de cumplir.

La situación al cierre del ejercicio de las reservas indisponibles constituidas por la Sociedad en cumplimiento de requisitos para la aplicación de beneficios fiscales es la siguiente:

| Reserva de capitalización art.25 LIS |  |                          |                    |
|--------------------------------------|--|--------------------------|--------------------|
| Ejercicio fiscal                     | Reserva de capitalización<br>(Nota 15) | Ejercicio de permanencia | Dotación pendiente |
| 2019/20                              | 950.945                                | 2024                     | -                  |
| 2020/21                              | 1.442.168                              | 2025                     | -                  |
| 2021/22                              | 1.302.642                              | 2026                     | -                  |
| 2022/23                              | 1.226.638                              | 2027                     | -                  |
| <b>Total</b>                         | <b>4.922.393</b>                       |                          |                    |

La reserva de capitalización constituida por 226.407 para el ejercicio 2018/19 se reclasificó a reservas voluntarias a cierre del ejercicio 2023/24 por haber transcurrido el plazo de cinco años de indisponibilidad marcado por la normativa.

Como se indica en la Nota 15, 18.2 y 18.4, es intención de la Sociedad dotar una reserva indisponible de capitalización según los artículos 25 y 105, respectivamente, de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades por importe de 1.155.236 euros.

### 19. Ingresos y gastos

Los ingresos por tipo de negocio de la Sociedad se reconocen tal y como se explica en la Nota 4.I), esto es:

- Ventas de promociones y suelo: En el momento de la firma de la escritura de compraventa y entrega del inmueble.
- Explotación de inmuebles (Ingresos por alquileres): De manera lineal a lo largo de la duración del contrato.
- Prestación de servicios de construcción y otros servicios: Se reconocen considerando el grado de la prestación a fecha de balance siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad, y es probable que se produzcan los beneficios o rendimientos económicos derivado de las transacciones.

La Sociedad no considera necesario la aplicación de juicios significativos en la determinación del importe y calendario de los ingresos de actividades ordinarias de los contratos con clientes.

Los saldos de contratos se incluyen en los epígrafes de "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar", "Provisiones a corto plazo" y "Anticipos de clientes";

## 19.1 Distribución de las ventas

Geográficamente las ventas de los ejercicios finalizados, el 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, se han localizado de la siguiente forma:

|                              | %              |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
|                              | 2023/24        | 2022/23        |
| Comunidad de Madrid          | 79,96%         | 98,48%         |
| Comunidad de Castilla y León | 16,33%         | 1,47%          |
| Comunidad de Andalucía       | 0,17%          | 0,05%          |
| Comunidad de Asturias        | 3,54%          | 0,00%          |
| <b>Total</b>                 | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

Un detalle más completo de este epígrafe al 31 de marzo de 2024 y 2023 es el siguiente:

|                          | Euros              |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
|                          | 2023/24            | 2022/23            |
| Promoción                | 60.536.384         | 164.424.486        |
| Suelo                    | 25.004.082         | 5.906.787          |
| Explotación de inmuebles | 1.494.628          | 1.395.429          |
| Construcción             | 36.886.718         | 25.693.771         |
| Servicios y otros        | 7.832.911          | 3.884.591          |
| <b>Total</b>             | <b>131.754.723</b> | <b>201.305.064</b> |

### Promoción

La Sociedad ejerce no sólo la actividad promotora, sino también los trabajos de construcción de la mayoría de las obras relacionadas con su actividad principal, tanto con personal propio como con subcontratistas. Dentro de la actividad de promoción de viviendas, la Sociedad ha facturado 60.536.384 euros (164.424.486 euros en el ejercicio 2022/23).

### Suelo

Con fecha 21 de noviembre de 2023, la Sociedad vendió a la cooperativa "Valdebebas Urban, S.COOP" la Parcela RES.05-156-A en Valdebebas, hoy Calle Jordi Solé Tura, 23 de Madrid. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 23.747.122 euros. El precio de la venta de la operación ha sido de 24.796.076 euros.

El epígrafe "Ingresos por prestaciones de servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge principalmente, ingresos derivados de la prestación de servicios en construcciones, principalmente para empresas del Grupo (Nota 20).

## 19.2 Explotación de inmuebles

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

|  | Euros            |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 2023/24          | 2022/23          |
| Ingresos por arrendamientos de inmuebles | 1.494.628        | 1.395.429        |
| <b>Total (Nota 8)</b>                    | <b>1.494.628</b> | <b>1.395.429</b> |

### 19.3 Aprovisionamientos y Variación de Existencias

El detalle de los aprovisionamientos y variación de existencias, al 31 de marzo de 2024 y 2023, es el siguiente:

|  | Euros               |                    |
|--|---------------------|--------------------|
|  | 2023/24             | 2022/23            |
| Variación Obra en curso                                  | -115.271.200        | 38.403.579         |
| Variación Promociones Terminadas                         | -3.101.155          | -13.523.016        |
| Variación Inversiones inmobiliarias                      | -396.980            | -312.318           |
| Deterioro de obra en curso (Nota 11)                     | -1.338.484          | 2.521.473          |
| Deterioro de existencias de producto terminado (Nota 11) | -196.022            | -1.027.207         |
| <b>Total variación de existencias</b>                    | <b>-120.303.841</b> | <b>26.062.511</b>  |
| Compra de materias primas                                | 140.007.861         | 74.289.587         |
| Variación de existencias de terrenos y solares (Nota 11) | -27.814.428         | -34.182.412        |
| Trabajos realizados por otras empresas                   | 95.525.994          | 62.565.204         |
| Deterioro de terrenos y solares (Nota 11)                | -11.579.703         | -3.978.852         |
| <b>Total aprovisionamientos</b>                          | <b>196.139.724</b>  | <b>98.693.527</b>  |
| <b>Total</b>   | <b>75.835.883</b>   | <b>124.756.038</b> |

### 19.4 Gastos de personal

El detalle de este epígrafe es como sigue:

|  | Euros             |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 2023/24           | 2022/23           |
| Sueldos, salarios y asimilados         | 13.090.186        | 12.595.707        |
| Seguridad Social a cargo de la Empresa | 3.525.925         | 3.381.103         |
| Indemnizaciones                        | 201.190           | 42.955            |
| Otros gastos sociales (*)              | 200.385           | 133.636           |
| <b>Total</b>                           | <b>17.017.686</b> | <b>16.153.401</b> |

(\*) En el ejercicio 2023/24 el apartado de "otros gastos sociales" incluyen un importe de 37.587 euros en concepto de aportaciones de la empresa al plan de pensiones del empleado del Sector de la Construcción. A partir del mes de febrero 2024, todas las empresas y personas autónomas con trabajadores asalariados del sector de la construcción, están obligados a abrir un plan de pensiones y realizar las aportaciones mensuales en nombre de su personal asalariado, tal y como regula el Convenio Colectivo General del Sector de la Construcción (VII CGSC), publicado en el BOE 23/09/2023. (Acuerdo de modificación publicado en el BOE 08/1/2024).

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2023/24, ha sido de 285 personas (275 personas durante el ejercicio 2022/23). El desglose del número medio de personas distribuido por categorías profesionales y sexos, en los ejercicios 2023/24 y 2022/23, es el siguiente:

|                         | 2023/24         |           |            |              | 2022/23         |           |            |              |
|-------------------------|-----------------|-----------|------------|--------------|-----------------|-----------|------------|--------------|
|                         | Nº de Empleados | Mujeres   | Hombres    | Discap. >33% | Nº de Empleados | Mujeres   | Hombres    | Discap. >33% |
| Personal administración | 131             | 58        | 69         | 4            | 133             | 58        | 71         | 4            |
| Personal obras          | 154             | 12        | 140        | 2            | 142             | 9         | 131        | 2            |
| <b>Total</b>            | <b>285</b>      | <b>70</b> | <b>209</b> | <b>6</b>     | <b>275</b>      | <b>67</b> | <b>202</b> | <b>6</b>     |

El desglose del número de personas distribuido por categorías profesionales y sexos, al término de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023 es el siguiente:

|                         | 31/03/2024      |           |            |              | 31/03/2023      |           |            |              |
|-------------------------|-----------------|-----------|------------|--------------|-----------------|-----------|------------|--------------|
|                         | Nº de Empleados | Mujeres   | Hombres    | Discap. >33% | Nº de Empleados | Mujeres   | Hombres    | Discap. >33% |
| Personal administración | 132             | 58        | 70         | 4            | 133             | 58        | 71         | 4            |
| Personal obras          | 153             | 12        | 139        | 2            | 147             | 9         | 136        | 2            |
| <b>Total</b>            | <b>285</b>      | <b>70</b> | <b>209</b> | <b>6</b>     | <b>280</b>      | <b>67</b> | <b>207</b> | <b>6</b>     |

### 19.5 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe es como sigue:

|   | Euros             |                   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | 2023/24           | 2022/23           |
| Gastos de arrendamiento y cánones         | 2.570.435         | 2.146.524         |
| Reparaciones y conservación               | 1.728.668         | 1.584.660         |
| Servicios de profesionales independientes | 3.382.734         | 3.292.762         |
| Servicios bancarios                       | 38.089            | 21.078            |
| Transporte                                | 368.274           | 427.547           |
| Primas de seguros                         | 874.399           | 1.230.065         |
| Gastos publicitarios y de representación  | 998.542           | 833.708           |
| Suministros y comunicaciones              | 698.162           | 686.003           |
| Otros Servicios                           | 1.190.087         | 1.167.018         |
| Tributos                                  | 6.518.956         | 7.539.330         |
| <b>Total</b>                              | <b>18.368.346</b> | <b>18.928.695</b> |

Durante el ejercicio 2023/24 y 2022/23, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, BDO Auditores, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

| Descripción  | Euros   |               |
|--|---|---------------|
|  | Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas |               |
|  | 2023/24   | 2022/23       |
| Servicios de Auditoría                             | 36.000  | 34.600        |
| Otros servicios de Verificación                    | -   | -             |
| <b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b> | <b>36.000</b>   | <b>34.600</b> |
| Servicios de Asesoramiento Fiscal                  | -   | -             |
| Otros Servicios                                    | -   | -             |
| <b>Total Servicios Profesionales</b>               | <b>36.000</b>   | <b>34.600</b> |

### 19.6 Variación de los deterioros y provisiones

El detalle de este epígrafe es como sigue:

|   | Euros             |                 |
|---|-------------------|-----------------|
|   | 2023/24           | 2022/23         |
| Dotación de provisiones                             | -6.065.331        | -912.520        |
| Reversión de provisiones                            | 433.102           | 112.559         |
| <b>Provisión garantías y construcción (Nota 16)</b> | <b>-5.632.229</b> | <b>-799.961</b> |
| Deterioro de cuentas a cobrar                       | -631.304          | -51.913         |
| Reversión deterioro insolvencias de tráfico         | 655.856           | 97.269          |
| <b>Deterioro de cuentas a cobrar (Nota 12)</b>      | <b>24.552</b>     | <b>45.356</b>   |
| <b>Total</b>  | <b>-5.607.677</b> | <b>-754.605</b> |

### 19.7 Gastos e Ingresos financieros

El detalle de los gastos financieros, al 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, es el siguiente:

|  | Euros             |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 2023/24           | 2022/23           |
| Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 17)           | 4.505.746         | 3.054.327         |
| Intereses de cuentas corrientes con empresas del Grupo (Nota 20) | 12.437.031        | 7.364.553         |
| <b>Total</b>   | <b>16.942.777</b> | <b>10.418.880</b> |

La composición del epígrafe "Ingresos financieros", al 31 de marzo de 2024 y 2023, es la siguiente:

|   | Euros            |                  |
|---|------------------|------------------|
|   | 2023/24          | 2022/23          |
| Ingresos de participaciones empresas del grupo y asociadas (Nota 20)  | 1.719.261        | 1.695.617        |
| Ingresos de inv. financieras empresas del grupo y asociadas (Nota 20) | 1.534.910        | 1.264.052        |
| Ingresos de participaciones de terceros                               | 72.928           | 47.570           |
| Ingresos de inversiones financieras a corto plazo (Nota 10)           | 4.257.579        | 4.679.351        |
| Intereses entidades públicas  | 150.770          | 118.491          |
| <b>Total</b>  | <b>7.735.448</b> | <b>7.805.081</b> |

## 20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Los saldos y operaciones mantenidos por la Sociedad con las empresas del Grupo y vinculadas, al 31 de marzo de 2024, son los siguientes:

|   | Euros                      |                         |                          |                         |                         |                       |                         |                           |                        |                        |
|---|----------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Acreeedores<br>corto plazo | Deudores<br>corto plazo | Préstamos<br>corto plazo | Créditos<br>corto plazo | Dividendos<br>recibidos | Gastos<br>financieros | Ingresos<br>Financieros | Servicios<br>construcción | Servicios<br>recibidos | Servicios<br>prestados |
| Anoa Finanzas S.L.                              | 1.030                      | -                       | -                        | -                       | -                       | 93.029                | 309                     | -                         | -                      | -                      |
| Boetticher y Navarro, S.L.U.                    | -                          | -                       | -                        | 13.522.979              | -                       | 1.306                 | 703.795                 | 21.611.343                | -                      | 1.475.411              |
| Corchuelas Energía Solar, S.L.U.                | 1.417.301                  | -                       | -                        | -                       | -                       | 85.287                | -                       | -                         | -                      | 4.500                  |
| Cogeln, S.L.U.                                  | 77.512.852                 | -                       | -                        | -                       | -                       | 5.108.733             | -                       | 15.275.375                | -1.176                 | 1.653.050              |
| Codes Capital Partners S.L.U.                   | -                          | -                       | -                        | -                       | -                       | 128                   | -                       | -                         | -                      | 5.600                  |
| Cotos Capital S.L.U.                            | 6.742.136                  | -                       | -                        | -                       | -                       | 344.030               | -                       | -                         | -                      | 5.600                  |
| Club Náutico                                    | 75.000                     | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Gestora de Promociones Agropecuarias, S.A.U.    | -                          | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | 34.867                  | -                         | 22.500                 | 8.400                  |
| Golf Cáceres, S.A.U.                            | -                          | -                       | -                        | -                       | -                       | 70                    | -                       | -                         | -                      | 7.100                  |
| Inmuebles en Alquiler Resydenza SOCIMI, S.A.U.  | 2.139.754                  | -                       | -                        | -                       | 26.081                  | 32.639                | -                       | -                         | -                      | 8.500                  |
| Intervenciones Novo Film, A.I.E.                | -                          | 2.967                   | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Isla Canela, S.A.                               | 87.695.093                 | -                       | -                        | -                       | -                       | 4.472.659             | -                       | -                         | 37                     | 697.078                |
| Parque Bruselas Residencial, S.L.               | 765.000                    | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | -                         | -                      | -280                   |
| PER 32, S.L.                                    | -                          | -                       | -                        | -                       | -                       | 133                   | 11                      | -                         | 81.648                 | 37.747                 |
| Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.     | -                          | -                       | -                        | -                       | -                       | 46.344                | 698.082                 | -                         | 77                     | 191.925                |
| Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario S.L. | 4.854.793                  | -                       | -                        | -                       | -                       | 150.981               | -                       | -                         | -                      | 96.114                 |
| Propiedades Cáceres, S.L.U.                     | 10.071                     | -                       | -                        | -                       | -                       | 594                   | 147                     | -                         | -                      | 8.904                  |
| Pryconsa Ahijones, S.L.                         | -                          | 297.388                 | -                        | -                       | -                       | -                     | 55.117                  | -                         | -                      | -                      |
| Pryconsa Senyor, S.L.                           | 2.769.784                  | -                       | 20.000.000               | -                       | -                       | 1.071.741             | -                       | -                         | -                      | 23.100                 |
| Prynergia, S.L.U.                               | -                          | -                       | -                        | -                       | -                       | 167.066               | 34.252                  | -                         | -                      | -6.569                 |
| Rento Tecnología del Alquiler S.L.U.            | -                          | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | 837                     | -                         | -                      | 34.247                 |
| Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.    | -                          | -                       | 10.000.000               | -                       | 1.693.179               | 653.726               | -                       | -                         | 24.134                 | 2.326.046              |
| Renovercia 19, S.L.U.                           | 579.694                    | -                       | -                        | -                       | -                       | 12.491                | 3951                    | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Ecija 20 S.L.U.                | -                          | -                       | -                        | -                       | -                       | 43                    | 28                      | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Ecija 21 S.L.U.                | -                          | -                       | -                        | -                       | -                       | 34                    | 37                      | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Ecija 22 S.L.U.                | -                          | -                       | -                        | -                       | -                       | 53                    | 19                      | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Ecija 23 S.L.U.                | -                          | -                       | -                        | -                       | -                       | 57                    | 14                      | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Ecija 24 S.L.U.                | -                          | -                       | -                        | -                       | -                       | 37                    | 36                      | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Ecija 25 S.L.U.                | -                          | -                       | -                        | -                       | -                       | 18                    | 23                      | -                         | -                      | -                      |
| Salorino Solar, S.L.U.                          | 744.062                    | -                       | -                        | -                       | -                       | 15.330                | 3.386                   | -                         | -                      | 80                     |
| Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.               | 10.521.004                 | -                       | -                        | -                       | -                       | 180.503               | -                       | -                         | -                      | 10.664                 |
| <b>Total</b>                                    | <b>195.827.574</b>         | <b>300.355</b>          | <b>30.000.000</b>        | <b>13.522.979</b>       | <b>1.719.261</b>        | <b>12.437.031</b>     | <b>1.534.910</b>        | <b>36.886.718</b>         | <b>127.221</b>         | <b>6.587.216</b>       |

Estos saldos responden, principalmente, a operaciones financieras enmarcadas en el sistema de gestión de tesorería del Grupo. Todas las cuentas por cobrar y a pagar a empresas del Grupo y Asociadas devengan intereses en condiciones de mercado.

Los contratos en vigor entre la Sociedad y las empresas vinculadas son los siguientes:

- a) Con fecha 28 de abril de 2017, la Sociedad ha firmado con Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. un contrato de prestación de servicios técnicos. Los servicios técnicos contemplados en el mencionado contrato se refieren por un lado a la asistencia técnica en los inmuebles propiedad de la segunda, que hayan sido construidos por la Sociedad y por otro lado a los servicios que la Sociedad prestará a Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., como director integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación que sea necesario realizar sobre los inmuebles de su propiedad.
- b) Con fecha 1 de enero de 2018, la Sociedad y PER 32, S.L. firmaron un contrato de arrendamiento por el que la segunda arrienda a la primera un espacio de oficinas. La duración del contrato es por cinco años, renovándose tácitamente al vencimiento de común acuerdo entre las partes.
- c) Con fecha 30 de abril de 2018, la Sociedad y Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. firmaron un contrato de arrendamiento por el que la segunda arrienda a la primera varias plazas de garaje situadas en el edificio de Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7. La duración del contrato es de cinco años, prorrogables por periodos de cinco años, salvo renuncia de las partes.
- d) Con fecha 1 de octubre de 2019, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Flamencos II" propiedad de Isla Canela, S.A. La promoción finalizó durante el 2023.
- e) Con fecha 24 de abril de 2021, la Sociedad y Cogein, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" a la promoción BtR "Parcela 6.46.3 Ensanche de Vallecas" propiedad de Cogein, S.L.U. La promoción finalizó durante el 2023.
- f) Con fecha 3 de junio de 2021, la Sociedad y Boetticher y Navarro, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión, construcción y comercialización" del proyecto "Torres de Villaverde IV" propiedad de Boetticher y Navarro, S.L.U. El vencimiento del contrato tendrá lugar a la finalización de la promoción.
- g) Con fecha 3 de junio de 2021, la Sociedad y Boetticher y Navarro, S.L.U. firman un contrato de financiación de la promoción "Torres de Villaverde IV" propiedad de Boetticher y Navarro, S.L.U.
- h) Con fecha 27 de julio de 2021, la Sociedad y Boetticher y Navarro, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión y construcción" del proyecto "BtR (Vivenio) Parcelas R.1.1 y R.1.3 Villaverde" propiedad de Boetticher y Navarro, S.L.U. El vencimiento del contrato tendrá lugar a la finalización de la construcción.
- i) Con fecha 1 de julio de 2021, la Sociedad y Boetticher y Navarro, S.L.U. firman un contrato de financiación de la promoción BtR (Vivenio) "Parcelas R.1.1 y R.1.3 Villaverde" propiedad de Boetticher y Navarro, S.L.U.
- j) Con fecha 1 de septiembre de 2021, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Camaleones I" propiedad de Isla Canela, S.A. La promoción finalizó durante el 2023.
- k) Con fecha 10 de febrero de 2022, la Sociedad y Cogein, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión, construcción y comercialización" del proyecto "Taormina" propiedad de Cogein, S.L.U.
- l) Con fecha 1 de junio de 2022, la Sociedad y Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. firmaron un contrato de "gestión de la construcción" del Proyecto de Valdebebas, "Hospital Valdebebas" y "Hotel Valdebebas" hasta la finalización de las obras.

- m) Con fecha 1 de julio de 2022, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Camaleones II" propiedad de Isla Canela, S.A.
- n) Con fecha 22 de agosto de 2022, la Sociedad y Cogein, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión y construcción" del proyecto "Jardín de Fuentemar II" propiedad de Cogein, S.L.U.
- o) Con fecha 1 de septiembre de 2022, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco de financiación recíproca por el que cualquier sociedad con exceso de liquidez puede financiar al resto de sociedades que precise dicha financiación en condiciones de mercado siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- p) Con fecha 1 de septiembre de 2022, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Colibríes I" propiedad de Isla Canela, S.A.
- q) Con fecha 1 de abril de 2023, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco por el cual convienen establecer un servicio de prestación de servicios multilateral por el que cualquier sociedad puede facilitar uno o varios servicios en la actividad de diversas áreas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- r) Con fecha 18 de mayo de 2023, la Sociedad y Planificación Residencial y Gestión S.A.U. firman un contrato de "gestión y comercialización de la promoción "Villanueva de la Torre" propiedad de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa S.A.
- s) Con fecha 26 de junio de 2023, la Sociedad y Pryconsa Ahijones S.L. firman un contrato de copromoción para el proyecto "Acalia" propiedad de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa S.A. en un 35,08% y de Pryconsa Ahijones S.L. en un 64,92%
- t) Con fecha 1 de septiembre de 2023, la Sociedad y Planificación Residencial y Gestión S.A.U. firman un contrato de "gestión y comercialización de la promoción "Barakaldo" propiedad de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa S.A.
- u) Con fecha 9 de octubre de 2023, la Sociedad y Planificación Residencial y Gestión S.A.U. firman un contrato de "gestión y comercialización de la promoción "Las Terrazas de Paula/ Residencial Castilla" propiedad de Planificación Residencial y Gestión S.A.U.

Los saldos y operaciones mantenidos por la Sociedad con las empresas del Grupo y vinculadas, al 31 de marzo de 2023, son los siguientes:

|   | Euros                     |                         |                          |                         |                         |                       |                         |                           |                        |                        |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Acreedores<br>corto plazo | Deudores<br>corto plazo | Préstamos<br>corto plazo | Créditos<br>corto plazo | Dividendos<br>recibidos | Gastos<br>financieros | Ingresos<br>Financieros | Servicios<br>construcción | Servicios<br>recibidos | Servicios<br>prestados |
| Anoa Finanzas S.L.                              | 1.884.959                 | -                       | -                        | -                       | -                       | 51.176,45             | 16.513                  | -                         | -                      | -                      |
| Boetticher y Navarro, S.L.U.                    | -                         | -                       | -                        | 7.336.409               | -                       | -5.153                | 283.881                 | 12.401.984                | -                      | 892.278                |
| Ceres Golf, S.A.U.                              | 807.351                   | -                       | -                        | -                       | -                       | 11.455,74             | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Club Náutico                                    | 34.941                    | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Corchueles Energía Solar S.L.U.                 | 1.748.576                 | -                       | -                        | -                       | -                       | 39.402                | 16.513                  | -                         | -                      | -                      |
| Cogeln, S.L.U.                                  | 70.687.389                | -                       | -                        | -                       | -                       | 3.771.226             | -                       | 12.925.516                | 4.985                  | 705.461                |
| Cotos Capital S.L.U.                            | 6.560.391                 | -                       | -                        | -                       | -                       | 60.774                | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Fundación Pryconsa                              | -                         | 262                     | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | -                         | -                      | 1.274                  |
| Gestora de Promociones Agropecuarias, S.A.      | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | 41.282                  | -                         | 22.000                 | -                      |
| Intervenciones Novo Film, A.I.E.                | 11.862                    | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Isla Canela, S.A.                               | 75.379.146                | -                       | -                        | -                       | -                       | 3.065.360             | -                       | -                         | 1.686                  | 580.693                |
| Jardins Sottomayor Inmobiliaria E Turismo, S.A. | 742.124                   | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | 41.027                  | -                         | -                      | -                      |
| Parque Bruselas Residencial, S.L.               | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | -                         | -                      | 446                    |
| Peñachica Promociones S.L.                      | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | -                         | -                      | 30                     |
| PER 32, S.L.                                    | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | -                         | 77.281                 | 34.845                 |
| Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.     | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | 104.863                   | 843                    | 113.695                |
| Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario S.L. | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | 797.037                 | -                         | -                      | 28.878                 |
| Propiedades Cacerenas, S.L.                     | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | -                         | -                      | 769                    |
| Pryconsa Ahijones, S.L.                         | -                         | 9.572.124               | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Pryconsa Senyor, S.L.                           | 3.928.821                 | -                       | 18.000.000               | -                       | -                       | 37.351                | -                       | -                         | -                      | 172                    |
| Prynergia, S.L.U.                               | 4.231.201                 | -                       | -                        | -                       | -                       | 179.399               | 41.282                  | -                         | -                      | 104.857                |
| Rento Tecnología del Alquiler S.L.U.            | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | 126.290                   | -                      | 2.905                  |
| Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.    | -                         | -                       | 10.000.000               | -                       | -                       | 15.387                | 26.519                  | 135.117                   | 40.657                 | 859.156                |
| Salorino Solar, S.L.U.                          | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | -                         | -                      | 1.167                  |
| Tenedora de Terrenos, S.L.U.                    | 1.806.714                 | -                       | -                        | -                       | -                       | 138.174               | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.               | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | -                         | -                      | 3.578                  |
| <b>Total</b>                                    | <b>167.823.475</b>        | <b>9.572.386</b>        | <b>28.000.000</b>        | <b>7.336.409</b>        | <b>1.695.617</b>        | <b>7.364.553</b>      | <b>1.264.052</b>        | <b>25.693.771</b>         | <b>147.452</b>         | <b>3.330.203</b>       |

## 21. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

La Junta General celebrada el 29 de septiembre de 2022 procedió a la aprobación de: i) la retribución variable del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2021 a 31 de marzo de 2022, que se fijó en 1.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo, y ii) la retribución fija del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2022 a 31 de marzo de 2023, que se fijó en la suma de 40.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo. La distribución de dichos importes entre los consejeros se realizó por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 28 de abril de 2023.

Asimismo, la Junta General celebrada el 28 de septiembre de 2023 procedió a la aprobación de: i) la retribución variable del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2022 a 31 de marzo de 2023, que se fijó en 1.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo, y ii) la retribución fija del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2023 a 31 de marzo de 2024, que se fijó en la suma de 40.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo.

Durante los ejercicios 2023/24 y 2022/23, ningún consejero miembro del Consejo de Administración ha formado parte de la plantilla de la Sociedad y, en consecuencia, no ha recibido remuneración alguna en concepto de empleado.

Al 31 de marzo de 2023 no existen anticipos concedidos a miembros del Consejo de Administración. Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad ha concedido un anticipo a uno de sus consejeros por importe de 941.659 euros que será devuelto previsiblemente en el ejercicio 2024/25.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguro.

El número de consejeros y los representantes de personas jurídicas consejeros de la Sociedad distribuido por sexos es el que a continuación detallamos para los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023:

| 31/03/2024 |         |       | 31/03/2023 |         |       |
|------------|---------|-------|------------|---------|-------|
| Hombres    | Mujeres | Total | Hombres    | Mujeres | Total |
| 4          | -       | 4     | 4          | -       | 4     |

## 22. Información sobre conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2023/24 ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## 23. Información sobre medio ambiente

La actividad medioambiental es aquella cuyo objetivo consiste en prevenir, reducir o reparar el daño que se produzca sobre el medioambiente.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es el descrito en el Nota 1.

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades, las mismas no tienen directamente responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 31 de marzo de 2024 y 2023, la Sociedad no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales, dado que los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

#### 24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad ha otorgado avales bancarios y cauciones frente a terceros por importe de 107.163.377 euros (95.817.713 euros en el ejercicio 2022/23). El detalle de dichos avales y cauciones es el siguiente por tipología:

|  | Euros              |                   |
|--|--------------------|-------------------|
|  | 31/03/2024         | 31/03/2023        |
| Garantía ante clientes de cantidades anticipadas (*) | 35.353.610         | 40.510.779        |
| Garantía para cubrir riesgos técnicos y financieros  | 71.809.767         | 55.306.934        |
| <b>Total</b>   | <b>107.163.377</b> | <b>95.817.713</b> |

(\*) Disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación

Incluido en este detalle, la Sociedad presta contra garantías a determinadas Juntas de Compensación donde tiene terrenos en fase de urbanización siendo las principales las siguientes:

- A la Junta de Compensación El Postiguillo (CaixaBank) por importe 81.826 euros (aval depositado ante Abanca Corporación Bancaria para garantizar el aseguramiento de las responsabilidades derivadas de una póliza de contragarantía).
- la Junta de Compensación del APE 02.27 "Nuevo Mahou Calderón" (Caixabank) por importe de 1.112.136 euros y (Kutxabank) por importe de 423.861 euros, (avales depositados por la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento de Madrid por las obras de urbanización, fases I y II, que la referida Junta está ejecutando). Dichas contragarantías (6 en total) irán reduciéndose paulatinamente en la medida en que el Ayuntamiento vaya recibiendo las mismas.

Asimismo, en el ejercicio 2023/24 la Sociedad es garante solidario de diferentes líneas de financiación de algunas sociedades participadas según el siguiente detalle:

|   | Vencimiento | Euros             |                   |                    |                    |
|---|-------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|   |             | 31/03/2024        |                   | 31/03/2023         |                    |
|   |             | Límite            | Dispuesto         | Límite             | Dispuesto          |
| Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. | 27/07/2023  | -                 | -                 | 35.000.000         | 34.853.548         |
| Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. | 30/11/2023  | -                 | -                 | 40.000.000         | 26.843.694         |
| Boetticher y Navarro, S.L.U.                | 01/12/2037  | -                 | -                 | 11.050.000         | 10.950.271         |
| Salorino Solar, S.L.U.                      | 19/12/2027  | 1.200.000         | 1.200.000         | -                  | -                  |
| Renovercia 19, S.L.U.                       | 19/12/2027  | 1.400.000         | 1.400.000         | -                  | -                  |
| Pryconsa Senior, S.L.                       | 15/03/2029  | 20.000.000        | 20.000.000        | 18.000.000         | 18.000.000         |
| Corchuelas Energía Solar S.L.U.             | 11/03/2026  | 2.000.000         | 1.024.300         | 2.000.000          | 1.507.099          |
| Anoa Finanzas S.L.                          | 11/03/2026  | 2.000.000         | 1.024.300         | 2.000.000          | 1.507.099          |
| Prynergia S.L.U.                            | 11/03/2026  | 5.000.000         | 2.560.750         | 5.000.000          | 3.767.749          |
| Pryconsa Ahijones, S.L.                     | 12/05/2024  | 10.729.600        | 7.676.260         | 0                  | 0                  |
| Gestora de Promociones Agropecuarias S.A.U. | 11/03/2026  | 5.000.000         | 2.560.750         | 5.000.000          | 3.767.749          |
| <b>Total</b>                                |             | <b>47.329.600</b> | <b>37.446.360</b> | <b>118.050.000</b> | <b>101.197.209</b> |

La Sociedad, al 31 de marzo de 2024, es garante solidario de ciertos avales y/u otros instrumentos de pago presentados por sociedades del Grupo PER, en concreto, de las sociedades Planificación Residencial y Gestión, S.A.U., Boetticher y Navarro, S.L.U., Isla Canela S.A., Triangulo Plaza de Cataluña, S.L. y Renovercia Solar Écija 20 S.L.U. por un importe de 15.309.425 euros. Asimismo, es garante solidario de varias líneas de confirming de sociedades del Grupo PER cuyo importe dispuesto a 31 de marzo de 2023 asciende a 4.919.513 euros.

Por último, la Sociedad es, asimismo, garante solidario ante terceros de ciertas cooperativas gestionadas por su participada Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. El detalle de dichas garantías prestadas en forma de avales bancarios es el siguiente:

|  | Euros            |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 31/03/2024       | 31/03/2023       |
| Dehesa del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad. | -                | 23.201           |
| Vereda del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad. | -                | 18.423           |
| Robledo Plaza S. Coop.                   | 236.125          | 317.396          |
| Alameda del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad | 101.368          | 101.367          |
| Alameda plaza S. Coop.                   | 689.051          | 1.031.095        |
| Castilla Plaza 2018, S. Coop.            | 64.379           | -                |
| Valdebebas Plaza S. Coop. Mad.           | 1.887.600        | 25.999           |
| Peraleda Urban S. Coop.                  | 412.050          | 412.051          |
| <b>Total</b>                             | <b>3.390.573</b> | <b>1.929.532</b> |

Asimismo, la Sociedad tiene prestadas garantías ante entidades bancarias sobre préstamos concedidos a ciertas cooperativas gestionadas por su participada Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. siendo el detalle el siguiente:

|                                  | Concepto                         | Limite            | Dispuesto         |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Valdebebas Urban S. Coop.        | Préstamo hipotecario (Santander) | 18.612.576        | 14.224.383        |
| Residencial Zorrozaurre S. Coop. | Préstamo hipotecario (Kutxabank) | 2.195.635         | 1.267.229         |
| Robledo Plaza S. Coop.           | Préstamo Hipotecario (Bankinter) | 709.084           | 190.402           |
| Norte Homes S. Coop              | Préstamo hipotecario (Caixa)     | 4.983.500         | 4.983.500         |
| Jardin de Pelabravo S. Coop.     | Préstamo Hipotecario (BBVA)      | 1.029.510         | 1.029.510         |
| Alameda Plaza S. Coop.           | Préstamo Hipotecario (BBVA)      | 3.445.000         | 3.445.000         |
| <b>Total</b>                     |                                  | <b>30.975.305</b> | <b>25.140.024</b> |

Los Administradores de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. estiman que no se derivarán pasivos significativos adicionales a los registrados en el balance adjunto por las operaciones descritas en esta Nota.

## 25. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

|   | 2023/24     | 2022/23     |
|---|-------------|-------------|
|   | <b>Días</b> |             |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 50,74       | 58,55       |
| Ratio de operaciones pagadas            | 50,98       | 60,99       |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 49,49       | 48,91       |
| <b>Euros</b>                            |             |             |
| Total pagos realizados                  | 195.072.184 | 172.900.946 |
| Total pagos pendientes                  | 36.120.872  | 25.457.695  |

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022/23 según la Ley 3/2004, de 29

de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

|  | 2023/24        | 2022/23    |
|--|----------------|------------|
| Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal | 13,41          | 9,82       |
| Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal                 | 4.909          | 4.430      |
| Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas                         | 35,01%         | 34,49%     |
|  | <b>Importe</b> |            |
| Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal                | 108.200.436    | 94.421.278 |
| Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas                        | 55,47%         | 54,61%     |

## 26. Hechos posteriores al cierre

A la fecha de la formulación de cuentas de la Sociedad, no se ha producido ningún hecho relevante que pueda afectar significativamente a la información detallada en las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 a excepción de:

- Con posterioridad al 31 de marzo de 2024, la Sociedad ha realizado dos emisiones de pagarés por importe conjunto de 24.200.000 euros que vencen el 15 de julio de 2024 (16.500.000 euros) y el 14 de abril de 2025 (7.700.000 euros).
- Con fecha 25 de abril de 2024, la Sociedad ha firmado con VIVENIO GAMMA, S.L.U, la escritura de compraventa del edificio de 158 viviendas, 172 plazas de aparcamiento, 158 trasteros y zonas comunes construido sobre la Parcela RML-2.1 del SUP R-5 Conexión Alcalá en Torrejón de Ardoz - Madrid con un valor de venta total del contrato de 35.000.000 euros más adendas.
- Con fecha 7 de mayo de 2024, la Sociedad ha adquirido el 50% de las participaciones sociales de Cerro del Baile Urban, S.L. realizando un desembolso en efectivo de 6.965.000 euros. El objeto social de esta sociedad es el desarrollo urbanizador e inmobiliario, promoción inmobiliaria y construcción de edificaciones, así como por la gestión, comercialización y explotación de propiedades inmobiliarias. Cerro del Baile Urban, S.L. tiene un capital social de 13.930.000 euros invertido en la aportación fundacional de terrenos aportados a la Junta de Compensación del Sector 2 del Área de Reparto 2 "Cerro del Baile" de San Sebastián de los Reyes (Madrid), consistente en cuotas indivisas de doce fincas registrales (58.689 m2 de suelo) determinantes de sus aprovechamientos que se materializarán de la siguiente forma: 11.385 m2 de VLCV + 2.200 m2 de TC, serán atribuidos a la finca resultante AR-23/01 y 6.506 m2 de suelo con un aprovechamiento de 1.445 m2 de VLCH, será atribuidos a la finca resultante AR-23/02.

**Informe de Gestión**  
Ejercicio anual terminado el  
31 de marzo de 2024

## PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

Informe de gestión del  
Ejercicio anual terminado el  
31 de marzo de 2024

### 1. Evolución de la Sociedad durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024

Las principales cifras al 31 de marzo de 2024 en comparación con el ejercicio anterior son las siguientes:

| Cuenta de resultados                       | Euros             |                   |                    |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|
|  | 31/03/2024        | 31/03/2023        | + / -              |
| Ingresos                                   | 131.754.723       | 201.305.064       | -69.550.341        |
| Coste de ventas                            | -109.263.522      | -148.377.595      | 39.114.073         |
| <b>Margen bruto</b>                        | <b>22.491.201</b> | <b>52.927.469</b> | <b>-30.436.268</b> |
| <b>% s/ingresos</b>                        | <b>17,07%</b>     | <b>26,29%</b>     |                    |
| Rdo. enajenación inversiones inmobiliarias | 1.022.041         | 128.743           | 893.298            |
| Costes indirectos                          | -3.702.170        | -2.360.815        | -1.341.355         |
| <b>Margen neto</b>                         | <b>19.811.072</b> | <b>50.695.397</b> | <b>-30.884.325</b> |
| <b>% s/ingresos</b>                        | <b>15,04%</b>     | <b>25,18%</b>     |                    |
| Gastos generales                           | -12.572.463       | -11.662.916       | -909.547           |
| <b>Ebitda</b>                              | <b>7.238.609</b>  | <b>39.032.481</b> | <b>-31.793.872</b> |
| <b>% s/ingresos</b>                        | <b>5,49%</b>      | <b>19,39%</b>     |                    |
| Reversión/(deterioro) y otros resultados   | 8.408.827         | 2.094.491         | 6.314.336          |
| <b>Ebita</b>                               | <b>15.647.436</b> | <b>41.126.972</b> | <b>-25.479.536</b> |
| <b>% s/ingresos</b>                        | <b>11,88%</b>     | <b>20,43%</b>     |                    |
| Amortización                               | -424.343          | -437.505          | 13.162             |
| Resultados extraordinarios                 | -339.893          | 283.327           | -623.220           |
| Resultado financiero                       | -2.440.370        | 3.397.896         | -5.838.266         |
| <b>Ebt</b>                                 | <b>12.442.830</b> | <b>44.370.690</b> | <b>-31.927.860</b> |
| <b>% s/ingresos</b>                        | <b>9,44%</b>      | <b>22,04%</b>     |                    |
| Impuesto sociedades                        | -1.600.950        | -8.243.658        | 6.642.708          |
| <b>Resultado neto</b>                      | <b>10.841.880</b> | <b>36.127.032</b> | <b>-25.285.152</b> |
| <b>% s/ingresos</b>                        | <b>8,23%</b>      | <b>17,95%</b>     |                    |

**Ingresos:** Al cierre del ejercicio 2023/24, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 131.754.723 euros (201.305.064 euros en 2022/23) lo que supone una disminución de 69.550.341 euros entre ejercicios. El detalle de los ingresos es el siguiente:

|                          | Euros              |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
|                          | 2023/24            | 2022/23            |
| Promoción                | 60.536.384         | 164.424.486        |
| Suelo                    | 25.004.082         | 5.906.787          |
| Explotación de inmuebles | 1.494.628          | 1.395.429          |
| Construcción             | 36.886.718         | 25.693.771         |
| Servicios y otros        | 7.832.911          | 3.884.591          |
| <b>Total</b>             | <b>131.754.723</b> | <b>201.305.064</b> |

Desde un punto de vista geográfico, las ventas de los ejercicios finalizados el 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, se han localizado de la siguiente forma:

|                              | Euros          |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
|                              | 2023/24        | 2022/23        |
| Comunidad de Madrid          | 79,96%         | 98,48%         |
| Comunidad de Castilla y León | 16,33%         | 1,47%          |
| Comunidad de Andalucía       | 0,17%          | 0,05%          |
| Comunidad de Asturias        | 3,54%          | -              |
| <b>Total</b>                 | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

La actividad de la Sociedad se centra, principalmente, en las siguientes áreas de negocio:

- Promoción de viviendas
- Suelos
- Explotación de inmuebles
- Construcción
- Otros ingresos

#### Promoción de viviendas

Los ingresos por promoción del ejercicio 2023/24 han ascendido a 60.536.384 euros lo que supone una disminución del 63% respecto del ejercicio anterior (164.424.486 euros) debido a la planificación de las obras en curso. Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad ha entregado 144 viviendas, 10 unifamiliares, 2 locales comerciales y 2 parcelas (319 viviendas, 7 unifamiliares, 4 locales comerciales y 2 parcelas en 2022/23).

Al 31 de marzo de 2024, la cartera de contratación de la Sociedad (contratos privados firmados) asciende a 347.518.661 euros (311.965.200 euros al 31 de marzo de 2023). Asimismo, dentro del epígrafe "Acreedores Comerciales - Anticipos de Clientes" al 31 de marzo de 2024, se encuentra recogido el importe de las señales cobradas por importe de 1.324.453 euros (202.170 euros al 31 de marzo de 2023) sobre contratos a formalizar en el corto plazo que, a valor de venta del contrato, ascienden a 87.857.800 euros (22.969.796 euros al 31 de marzo de 2023) adicionales a la cartera de contratación mencionada. En consecuencia, la cartera de contratación total (contratos privados y reservas) al 31 de marzo de 2024 asciende a 435.392.461 euros (334.934.996 euros al 31 de marzo de 2023).

Del total de ingresos por promoción, el 49% (29.748.025 euros) corresponde a ingresos por promociones terminadas en el ejercicio 2023/24 y el resto (30.788.359 euros) a ventas de stock de producto terminado.

En este sentido, a efectos comparativos, las unidades entregadas en el ejercicio 2023/24 comparadas con el ejercicio anterior han sido:

|  | Unidades   |            |
|--|------------|------------|
|  | 2023/24    | 2022/23    |
| Viviendas                              | 144        | 319        |
| Garajes                                | 226        | 638        |
| Trasteros                              | 145        | 319        |
| Unifamiliares                          | 10         | 7          |
| Parcelas                               | 2          | 2          |
| Locales                                | 2          | 4          |
| <b>Total (sin garajes y trasteros)</b> | <b>158</b> | <b>332</b> |

De las 158 unidades sobre rasante entregadas durante el presente ejercicio, un 35% corresponden a stock de producto terminado en ejercicios anteriores y un 65% a las unidades provenientes de obras terminadas en el ejercicio 2023/24. El stock de producto terminado al cierre del ejercicio 2023/24 asciende a 327 unidades (sobre rasante) que supone un aumento del 49% con respecto al ejercicio 2022/23 (219 unidades) en términos de unidades, así como un aumento del 4% en términos de coste bruto.

En este sentido, a efectos comparativos, las unidades en stock al cierre del ejercicio 2023/24 comparadas con las del cierre del ejercicio anterior es el siguiente:

| Unidades / Euros                       | 2023/24    |                   | 2022/23    |                   |
|--|------------|-------------------|------------|-------------------|
|  | Unidades   | Coste Bruto       | Unidades   | Coste Bruto       |
| Viviendas                              | 195        | 45.590.129        | 82         | 43.157.172        |
| Garajes                                | 1.001      | 12.887.899        | 939        | 11.756.784        |
| Trasteros                              | 195        | 455.451           | 83         | 139.724           |
| Unifamiliares                          | -          | -                 | 2          | 769.529           |
| Parcelas                               | 26         | 2.698.686         | 28         | 2.888.286         |
| Locales                                | 106        | 12.853.940        | 107        | 12.673.454        |
| <b>Total (sin garajes y trasteros)</b> | <b>327</b> | <b>74.486.104</b> | <b>219</b> | <b>71.384.949</b> |
| Deterioro                              |            | -5.343.660        |            | -5.539.682        |
| <b>Coste Producto Terminado neto</b>   |            | <b>69.142.444</b> |            | <b>65.845.266</b> |

Las promociones terminadas y entregadas en el ejercicio han sido:

- Terrazas del Pisuegra (8.069.000 euros, 31 unidades)
- Residencial Vicálvaro Campus (19.668.430 euros, 64 unidades)
- El Texu (2.010.595 euros, 8 unidades)

Las principales ventas de stock de producto terminado en ejercicios anteriores han sido:

- Mirasierra (25.347.460, 36 unidades)
- Residencial Píamonte (1.336.000 euros, 5 unidades)
- Residencial Pryconsa Vicálvaro VI (1.128.000, 3 unidades)
- Mirador del Bosque (657.000, 1 unidades)
- Residencial Pryconsa Buenavista (474.000, 1 unidades)
- Cocherón de la Villa (350.000 euros, 1 unidad)
- Soto de Torrejón (309.000 euros, 1 unidad)
- Mirador del Valparaíso (270.000 euros, 1 unidad)
- Ciempozuelos (207.096 euros, 1 unidad)
- Palencia general San Martín (126.000, 1 unidad)
- Piloto de Cudillero (125.045, 1 unidad)
- Palomares del Río (103.000 euros, 2 unidades)
- Ciudad de la Comunicación (86.000 euros, 1 unidad)

## Suelos

Durante el ejercicio 2023/24 se han producido las siguientes **ventas de suelos** a terceros.

- Con fecha 21 de noviembre de 2023, la Sociedad vendió a la cooperativa "Valdebebas Urban, S.COOP" la Parcela RES.05-156-A en Valdebebas, hoy Calle Jordi Solé Tura, 23 de Madrid. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 23.747.122 euros.

Durante el ejercicio 2023/24 se han producido, las siguientes **adquisiciones de terrenos** que forman parte de las adiciones del ejercicio:

- Con fecha 20 de abril de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa las participaciones indivisas de las fincas registrales, 1.492 (0,26%); 1.939 (44,51%), 1.943 (1,96%), 1.944 (0,43%), 1.945 (1,27%), 1.565 (13,51%), 2.064 (95,53%); 15.799 (25,63%); 16.983 (74,41%); 30.087 (1%), aportadas por la Junta de compensación del Sector 1 del área de reparto AR2 "Cerro del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 2.102.814 euros.
- Con fecha 9 de mayo de 2023, la Sociedad resulta adjudicataria judicial de un conjunto de suelos en el denominado Sector "Son Bordo" conformado por las fincas registrales 99.017, 99.018, 99.019, 99.021, 99.022 y 99.024 de Palma de Mallorca. El coste total de la operación ha sido de 8.303.092 euros.
- Con fecha 31 de mayo de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa las participaciones de las parcelas en Prolongación la Castellana, FR 31.899 Antonio Cabeazón, 27 (10,93%) y la FR 26.982 Antonio Cabeazón 29 I y 29 C (4,67%), hoy incorporadas ambas al APE 08.20 "Malmea-San Roque-Tres Olivos". El coste total de la operación ha sido de 2.541.359 euros.
- Con fecha 12 de junio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el aprovechamiento de las siguientes fincas registrales, 3.008 (3,70%); 2.810 (5,28%), 2.819 (10,56%), 1.303 (10,56%), 582 (10,56%), 340 (10,56%), 255 (6,38%); 2.815 (5,28%); 2.820 (8,49%); 2.938 (47,72%), 1.693 (21,12%) todas ellas comprendidas en el ámbito del A.R.2, Sector 1 o Sector 2, del "Cerro del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 4.928.209 euros.

- Con fecha 5 de julio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa la parcela IX en Madrid, Unidad de Actuación 2 "Industrial Fuencarral Malmea", hoy Calle Antonio Cabezón, 13. El coste de la operación ha ascendido a 1.173.968 euros.
- Con fecha 12 de julio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el aprovechamiento de las fincas registrales, 1.975 (100%) y 2.464 (16,67%), dentro del Sector S1 y S2 del Área de Reparto AR2 "Cerro del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 8.240.481 euros.
- Con fecha 13 de julio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa 1/3 de la finca registral 3.058 del Registro de la Propiedad 54 de Madrid, perteneciente al A.P.E. 08.20 "Malmea-San Roque-Tres Olivos". El coste de la operación ha ascendido a 4.525.000 euros.
- Con fecha 26 de julio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa 1/6 de la finca registral 27.101 del Registro de la Propiedad 54 de Madrid, hoy Isla Mindanao, 5 (Prolongación Castellana). El coste de la operación ha ascendido a 22.715 euros.
- Con fecha 26 de julio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa la finca registral 226.982 (4,67%) del Registro de la Propiedad 54 de Madrid, hoy Antonio Cabezón, 29 I y 29 C (Prolongación Castellana). El coste de la operación ha ascendido a 44.905 euros.
- Con fecha 16 de junio de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de protocolización y elevación a público de contrato privado el 79% de las siguientes fincas registrales, 67.376; 4.414, 53.038 del Registro número 10 de Madrid, todas ellas dentro del APR 18.02/M "Subestación de Vallecas", hoy Avenida de la Democracia, 28 de Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 23.000.000 euros.
- Con fecha 25 de septiembre de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el aprovechamiento de las siguientes fincas registrales, 1.567 (15,63%); 1.578 (13,20%), 1.579 (49,54%), 35.527 (100%) y 35.623 (100%), todas ellas dentro del Sector S1 y S2 del Área de Reparto AR2 "Cerra del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 6.516.458 euros.
- Con fecha 30 de noviembre de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el aprovechamiento de las siguientes fincas registrales, 1.575 (2,90%) y 1.826 (11,30%), ambas dentro del Sector S1 del Área de Reparto AR2 "Cerro del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 260.000 euros.
- Con fecha 30 de noviembre de 2023, la Sociedad adquiere por escritura de compraventa, otorgada por la Atlántica Coslada, S.L.U de la Parcela 40 del Polígono 8 del UZP 02.03. "Desarrollo del Este-Los Ahijones" en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 221.311 euros.
- Con fecha 04 de diciembre de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa las siguientes participaciones indivisas de las siguientes fincas en Berrocales, Parcela RC.7.8.4 dentro de la Etapa III (0,98%), Parcela RC.4.4.2 dentro de la Etapa I (2,31%) y Parcela RC.8.3.4 dentro de la Etapa I (0,09%), todas ellas del Registro de la Propiedad número 8 de Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 59.604 euros.
- Con fecha 21 de diciembre de 2023, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el 25% de la Finca Registral 5.978 del Registro de la Propiedad número 54, hoy calle Antonio Cabezón, 35 de Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 350.000 euros.
- Con fecha 08 de febrero de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa las Parcelas VUC 2 y VUC 5 del proyecto de compensación de la UE-3 del Sector de Reordenación de la Urbanización Son Parc en el término municipal de Es Mercadal de Menorca. El coste de la operación ha ascendido a 4.841.000 euros.
- Con fecha 19 de febrero de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa las siguientes participaciones indivisas de las siguientes fincas situadas en Berrocales, Parcela RC.4.12.1 dentro

de la Etapa III (66,59%) y Parcela RC.8.3.4 dentro de la Etapa I (0,01%). El coste de la operación ha ascendido a 373.117 euros.

- Con fecha 29 de febrero de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el 7,0794% de la Parcela R-3 "Cocherón de la Villa Este" en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 308.915 euros.
- Con fecha 1 de marzo de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa la Parcela 328 del Polígono 16 de "Cerro del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 918.795 euros.
- Con fecha 20 de marzo de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa el 25% de la Parcela 336-337 del Polígono 16 de "Cerro del Baile" del P.G.O.U. de San Sebastián de los Reyes en Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 189.558 euros.
- Adicionalmente se han incurrido en costes de urbanización por importe de 10.277.383 euros durante el ejercicio 2023/24 (8.000.297 euros en el ejercicio 2022/23).

Al 31 de marzo de 2024 y 31 de marzo de 2023, la reserva de suelo de la Sociedad es la siguiente:

|                             | Metros cuadrados |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
|                             | 31/03/2024       | 31/03/2023       |
| Residencial                 | 1.192.891        | 1.225.379        |
| Terciario                   | 203.632          | 257.822          |
| Industrial                  | 58.280           | 123.338          |
| <b>Suelo urbanizable</b>    | <b>1.454.803</b> | <b>1.606.539</b> |
| <b>Suelo no urbanizable</b> | <b>5.795.063</b> | <b>5.849.075</b> |

### Explotación de inmuebles

Los ingresos del ejercicio 2023/24 por arrendamiento de inmuebles han ascendido a 1.494.628 euros frente a los 1.395.429 euros del ejercicio 2022/23. Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad tiene destinados a arrendamiento 10.624 m<sup>2</sup> s/r + 3.285 m<sup>2</sup> b/r (11.532 m<sup>2</sup> s/r + 3.698 m<sup>2</sup> b/r al cierre del ejercicio 2022/23), esto es, 10 viviendas, 94 locales, 105 plazas de garaje y 9 trasteros (23 viviendas, 92 locales, 116 plazas de garaje y 21 trasteros al 31 de marzo de 2023). El coste neto de amortizaciones y deterioros de las inversiones inmobiliarias asciende a 11.560.600 euros al cierre del ejercicio 2023/24 (13.529.830 euros al cierre del ejercicio 2022/23) siendo la ratio de ocupación al cierre del ejercicio actual del 73% frente al 63% del ejercicio anterior.

El detalle de los ingresos de arrendamiento es el siguiente:

|  | Euros            |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 2023/24          | 2022/23          |
| Ingresos por arrendamientos de inmuebles | 1.494.628        | 1.395.429        |
| <b>Total</b>                             | <b>1.494.628</b> | <b>1.395.429</b> |

El detalle de los inmuebles que componen este epígrafe del balance de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 e información asociada a los mismos es el siguiente:

| Inmueble                          | Unidades  |           |            |          | m2            |              | Euros<br>Coste neto | %<br>Ocupación |
|-----------------------------------|-----------|-----------|------------|----------|---------------|--------------|---------------------|----------------|
|                                   | Viv.      | Loc.      | Gar.       | Tr.      | s/r           | b/r          |                     |                |
| Vallecas II (Ensanche)            | -         | 4         | -          | -        | 287           | -            | 317.934             | 100%           |
| Coslada II F1, F2 Y F3            | -         | 8         | -          | -        | 1.275         | -            | 1.423.470           | 100%           |
| Vallecas V P-1.12.D               | -         | 2         | -          | -        | 119           | -            | 246.056             | 100%           |
| Colmenar I P-RC1                  | -         | 1         | -          | -        | 139           | -            | 157.616             | 100%           |
| Vallecas Comercial II             | -         | 16        | -          | -        | 1.158         | -            | 1.658.884           | 100%           |
| Sanchinarro VII                   | -         | 4         | 7          | -        | 477           | 226          | 1.040.453           | 100%           |
| Las Rosas (Vicálvaro)             | -         | 3         | -          | -        | 305           | -            | 366.709             | 59%            |
| Valdemoro R-9                     | -         | 7         | -          | -        | 416           | -            | 259.423             | 82%            |
| Miguel Yuste                      | -         | 2         | -          | -        | 191           | -            | 433.735             | 100%           |
| Carabanchel IX P.1.8.1C           | -         | 5         | -          | -        | 320           | -            | 424.047             | 100%           |
| Carabanchel VIII                  | -         | 7         | -          | -        | 515           | -            | 177.481             | 100%           |
| Villalba II                       | -         | 2         | -          | -        | 155           | -            | 329.671             | 100%           |
| Valladolid P28 POR.1 AL 4,5,6,9,  | -         | 2         | -          | -        | 162           | -            | 36.202              | -              |
| Virgen del Cortijo                | -         | 1         | -          | -        | 1.251         | -            | 41.109              | -              |
| Algete 1                          | -         | 1         | -          | -        | 314           | -            | 12.115              | -              |
| Palomeras IV                      | -         | 1         | -          | -        | 67            | -            | 21.567              | -              |
| Bravo Murillo III (C/Muller)      | -         | 1         | -          | -        | 89            | -            | 38.445              | -              |
| Carabanchel I Parcela 6.2.A       | -         | 2         | -          | -        | 207           | -            | 76.858              | 52%            |
| Las Rozas II Fase VI              | -         | 1         | -          | -        | 150           | -            | 126.141             | 100%           |
| Las Rozas II Fase VII             | -         | -         | 1          | -        | -             | 32           | 11.800              | -              |
| Sor Ángela VII                    | -         | 1         | -          | -        | 191           | -            | 82.506              | 100%           |
| Carabanchel VI                    | -         | 1         | -          | -        | 146           | -            | 258.472             | 100%           |
| Valdemoro II M-14                 | -         | 3         | -          | -        | 170           | -            | 111.459             | 100%           |
| Arroyo del Fresno                 | -         | 3         | -          | -        | 348           | -            | 75.444              | 100%           |
| Residencial Pryconsa Cañaveral II | -         | 6         | -          | -        | 588           | -            | 150.167             | 100%           |
| Ciudad de la Comunicación         | -         | 3         | 2          | -        | 335           | 25           | 246.486             | 100%           |
| Residencial Ciempozuelos          | -         | 2         | -          | -        | 202           | -            | 230.759             | 52%            |
| Villaverde V Parcela C            | 1         | -         | 3          | 1        | 52            | 95           | 144.186             | 100%           |
| Coslada III                       | 6         | 3         | 62         | 6        | 631           | 1.720        | 2.132.460           | 38%            |
| Villaverde VI                     | 1         | -         | 9          | 1        | 50            | 308          | 201.337             | -              |
| Vallecas VII (6.22.2.A)           | 1         | 2         | 4          | 1        | 161           | 159          | 390.871             | 70%            |
| Palomares Del Rio (fases 1 y 2)   | 1         | -         | -          | -        | 155           | -            | 226.340             | -              |
| López de Hoyos                    | -         | -         | 2          | -        | -             | 80           | 12.264              | -              |
| Sor Ángela Bloques 7 y 8          | -         | -         | 9          | -        | -             | 566          | 81.541              | -              |
| Sor Ángela Bloques 1 y 5          | -         | -         | 5          | -        | -             | 58           | 8.919               | -              |
| Sor Ángela B-2 y B-10             | -         | -         | 1          | -        | -             | 16           | 7.675               | -              |
| <b>Total</b>                      | <b>10</b> | <b>94</b> | <b>105</b> | <b>9</b> | <b>10.624</b> | <b>3.285</b> | <b>11.560.600</b>   | <b>73%</b>     |

## Construcción

Los ingresos derivados de la construcción para terceros en el ejercicio 2023/24 han ascendido a 36.886.718 euros (25.693.771 euros en el ejercicio 2022/23). Los ingresos del ejercicio 2023/24 se han generado principalmente por los siguientes proyectos:

|   | Euros             |                   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | 2023/24           | 2022/23           |
| Torres Villaverde IV (Boetticher y Navarro, S.L.U.)   | 10.466.697        | 6.068.073         |
| Obra Parcela 6.46 BtR (Cogein, S.L.U.)                | -                 | 7.138.421         |
| Obra Parcela R-1.1 BtR (Boetticher y Navarro, S.L.U.) | 11.144.645        | 6.333.911         |
| Jardín de Fuentemar II (Cogein, S.L.U.)               | 7.377.346         | 1.459.932         |
| Taormina (Cogein, S.L.U.)                             | 7.898.029         | 4.327.164         |
| Otras   | -                 | 366.271           |
| <b>Total</b>  | <b>36.886.718</b> | <b>25.693.771</b> |

## Servicios y otros

Corresponden principalmente a servicios prestados por la Sociedad a sociedades del grupo y están vinculados con servicios de gestión. En el ejercicio 2023/24, la Sociedad ha obtenido ingresos por importe de 7.832.911 euros (3.884.591 euros en el ejercicio 2022/23).

Al cierre del ejercicio 2023/24, el **Margen bruto** de la Sociedad es positivo y asciende a 22.491.201 euros (52.927.469 euros en 2022/23), esto es un 17% de los ingresos en comparación con el 26% del ejercicio

anterior.

Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad ha procedido a la venta de determinados inmuebles en arrendamiento que han supuesto un resultado bruto positivo de 1.022.041 euros (128.743 euros de beneficio en el ejercicio anterior). Estos importes no tienen en cuenta la reversión de deterioros de valor dotados en ejercicios anteriores.

Al cierre del ejercicio 2023/24, **el Margen neto** de la Sociedad es positivo y asciende a 19.811.072 euros (50.695.397 euros en 2022/23), esto es un 15% de los ingresos en comparación con el 25% del ejercicio anterior.

Al cierre del ejercicio 2023/24, **el Ebitda** de la Sociedad es positivo y asciende a 7.238.609 euros (39.032.481 euros en 2022/23), esto es, un 5% de los ingresos en comparación con el 19% del ejercicio anterior.

**Reversión/(deterioro) y otros resultados:** La Sociedad ha registrado en 2023/24 reversiones y deterioros de valor de sus activos y otros resultados por importe neto positivo de 8.408.827 euros (2.094.491 euros en 2022/23). El detalle es el siguiente:

|                                    | Euros            |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
|                                    | 2023/24          | 2022/23          |
| <b>Reversión / (deterioro) de:</b> |                  |                  |
| Terrenos                           | 11.579.703       | 3.978.852        |
| Obra en curso                      | 1.338.484        | -2.521.473       |
| Producto terminado                 | 196.022          | 1.027.208        |
| Deudas comerciales                 | -278.345         | -46.913          |
| Garantías y responsabilidades      | -4.667.695       | -289.289         |
| Inversiones inmobiliarias          | 240.658          | -53.894          |
| <b>Total</b>                       | <b>8.408.827</b> | <b>2.094.491</b> |

Al cierre del ejercicio 2023/24, **el Ebita** de la Sociedad es positivo y asciende a 15.647.436 euros (41.126.972 euros en 2022/23), esto es, un 12% de los ingresos en comparación con el 20% del ejercicio anterior.

**Amortizaciones:** Al 31 de marzo de 2024, el gasto por amortización de las inversiones intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias ha ascendido a 424.343 (437.505 euros en 2022/23).

**Resultados extraordinarios:** Al 31 de marzo de 2024, los resultados extraordinarios son negativos en 339.893 euros (positivos 283.327 euros en 2022/23).

**Resultado financiero:** El resultado financiero del ejercicio 2023/24 ha sido negativo en 2.440.370 euros frente a los 3.397.896 euros positivos del ejercicio anterior.

Los tipos de interés medios anuales de las deudas bancarias están referenciadas al Euribor a diferentes plazos más un diferencial de mercado.

**Resultado neto:** Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad ha obtenido un resultado neto positivo de 10.841.880 euros (36.127.032 euros en el ejercicio 2022/23).

## 2. Adquisición de acciones propias

De acuerdo con la información detallada de la nota 15 de la memoria, al 31 de marzo de 2024 existen 392.828 acciones en autocartera directa, cuyo importe en balance asciende a 8.793.372 euros, originadas como consecuencia del proceso de fusión por absorción descrito en la Nota 2 y por la ejecución del plan de entrega de acciones a directivos y empleados. La autocartera supone el 10,88% del total del capital social.

A 31 de marzo de 2023 no existían acciones propias en autocartera directa.

## 3. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y políticas

del Grupo PER 32 en el que se integra, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

**a) Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

**b) Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de esta, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

**c) Riesgo de tipo de cambio**

Al 31 de marzo de 2024, la Sociedad no mantiene cuentas a cobrar o a pagar en moneda distinta al euro, por esta razón los Administradores estiman que no existe riesgo significativo de tipo de cambio.

**d) Riesgo de tipo de interés**

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. La Sociedad no utiliza en la actualidad operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, si bien contempla su utilización con el objetivo de alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de esta en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

**e) Riesgos del negocio inmobiliario**

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

Otros riesgos del mercado al que está expuesta la Sociedad son:

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad.
- **Riesgo de valoración:** La mayoría de los activos de la Sociedad están expuestos a las fluctuaciones en las valoraciones que el mercado puede realizar basadas en cambios en ciertos índices que influyen en las mismas. No obstante, dada la calidad de los activos de la Sociedad se considera que la variación en las valoraciones de los activos de esta no debe ser relevante y, por lo tanto, no debería afectar significativamente a sus resultados

Por último, es importante tener en cuenta que existen otros riesgos a los que está expuesta la Sociedad: (i) los riesgos ambientales; (ii) los riesgos asociados a la higiene y salud en el trabajo; y (iii) riesgos asociados a la prevención de riesgos laborales.

#### 4. Perspectiva 2024

Dada la actividad de la Sociedad, el Órgano de Administración de esta considera que en el año 2024/25 la Sociedad seguirá ejecutando nuevos proyectos de promoción inmobiliaria y vendiendo el stock de producto terminado de la Sociedad con objetivos de rentabilidad.

#### 5. Información sobre conflicto de intereses por parte del Órgano de Administración

Al cierre del ejercicio 2023/24 ni el Órgano de Administración de la Sociedad ni las personas vinculadas al mismo según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

#### 6. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

|   | 2023/24      | 2022/23     |
|---|--------------|-------------|
|   | <b>Días</b>  |             |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 50,74        | 58,55       |
| Ratio de operaciones pagadas            | 50,98        | 60,99       |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 49,49        | 48,91       |
|   | <b>Euros</b> |             |
| Total pagos realizados                  | 195.072.184  | 172.900.946 |
| Total pagos pendientes                  | 36.120.872   | 25.457.695  |

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2022/23 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

|  | 2023/24        | 2022/23    |
|--|----------------|------------|
| Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal | 13,41          | 9,82       |
| Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal                 | 4.909          | 4.430      |
| Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas                         | 35,01%         | 34,49%     |
|  | <b>Importe</b> |            |
| Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal                | 108.200.436    | 94.421.278 |
| Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas                        | 55,47%         | 54,61%     |

## 7. Hechos posteriores al cierre

A la fecha de la formulación de cuentas de la Sociedad, no se ha producido ningún hecho relevante que pueda afectar significativamente a la información detallada en las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de marzo de 2024 a excepción de:

- Con posterioridad al 31 de marzo de 2024, la Sociedad ha realizado dos emisiones de pagarés por importe conjunto de 24.200.000 euros que vencen el 15 de julio de 2024 (16.500.000 euros) y el 14 de abril de 2025 (7.700.000 euros).
- Con fecha 25 de abril de 2024, la Sociedad ha firmado con VIVENIO GAMMA, S.L.U, la escritura de compraventa del edificio de 158 viviendas, 172 plazas de aparcamiento, 158 trasteros y zonas comunes construido sobre la Parcela RML-2.1 del SUP R-5 Conexión Alcalá en Torrejón de Ardoz - Madrid con un valor de venta total del contrato de 35.000.000 euros más adendas.
- Con fecha 7 de mayo de 2024, la Sociedad ha adquirido el 50% de las participaciones sociales de Cerro del Baile Urban, S.L. realizando un desembolso en efectivo de 6.965.000 euros. El objeto social de esta sociedad es el desarrollo urbanizador e inmobiliario, promoción inmobiliaria y construcción de edificaciones, así como por la gestión, comercialización y explotación de propiedades inmobiliarias. Cerro del Baile Urban, S.L. tiene un capital social de 13.930.000 euros invertido en la aportación fundacional de terrenos aportados a la Junta de Compensación del Sector 2 del Área de Reparto 2 "Cerro del Baile" de San Sebastián de los Reyes (Madrid), consistente en cuotas indivisas de doce fincas registrales (58.689 m2 de suelo) determinantes de sus aprovechamientos que se materializarán de la siguiente forma: 11.385 m2 de VLCV + 2.200 m2 de TC, serán atribuidos a la finca resultante AR-23/01 y 6.506 m2 de suelo con un aprovechamiento de 1.445 m2 de VLCH, será atribuidos a la finca resultante AR-23/02.

## 8. Estado de información no financiera (EINF)

En base a lo establecido en la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el RDL 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad, la Sociedad se encuentra dispensada de presentar Estado de Información No Financiera por incluirse a la Sociedad y sus dependientes en el informe de gestión consolidado de Per 32, S.L. y Sociedades Dependientes

### **Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales**

La formulación de las presentes cuentas anuales ha sido realizada por los Administradores de la Sociedad, el 13 de mayo de 2024 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas cuentas y el informe de gestión están extendidos en 85 hojas de papel común incluida la presente, desde el número 1 hasta la página 85 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo de Administración, firmando esta última hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

Los Administradores de la Sociedad, abajo firmantes, manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia 319/2018 de 21 de marzo del 2018.

Madrid, 13 de mayo de 2024.

**D. Marco Colomer Barrigón**  
Presidente y Consejero Delegado

**PER 32, S.L.**  
D. Marco Colomer Barrigón (Consejero)

**D. Marco Colomer Berrocal**  
Consejero

**GEPRASA**  
D. José Luis Colomer Barrigón (Consejero)

**D. Juan Colomer Berrocal**  
Consejero

**D. José Juan Cano Resina**  
Secretario no Consejero

BDO Auditores, S.L.P. es una sociedad limitada española independiente. Es miembro de la red internacional de BDO, constituida por empresas independientes asociadas de todo el mundo, y creada por BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Copyright © 2024. Todos los derechos reservados. Publicado en España.

[www.bdo.es](http://www.bdo.es)  
[www.bdo.global](http://www.bdo.global)

The BDO logo is located in the bottom right corner of the page. It consists of the letters "BDO" in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a white rectangular border. The logo is set against a red background that forms a diagonal shape in the bottom right corner of the page.

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES  
PYC PRYCONSA, S.L.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual  
terminado al 31 de marzo de 2025 junto  
con el Informe de Auditoría de Cuentas  
Anuales emitido por un Auditor  
Independiente

## **PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.L.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 junto con el Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

### **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

#### **CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2024/2025:**

- Balances al 31 de marzo de 2025 y 2024
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2024/2025 y 2023/2024
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto correspondientes a los ejercicios 2024/2025 y 2023/2024
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2024/2025 y 2023/2024
- Memoria del ejercicio 2024/2025

#### **INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024/2025**

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.L.**

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor  
Independiente

## Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los Socios de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L.:

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de marzo de 2025, 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 Sociedad a 31 de marzo de 2025, 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 3 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 Sociedad 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.

| Aspectos más relevantes de la auditoría | Respuesta de auditoría |
|---|------------------------|
|---|------------------------|

*Valoración de existencias*

El epígrafe de “Existencias” del balance al 31 de marzo de 2025, incluye los valores netos contables de los activos inmobiliarios de la Sociedad destinados a la actividad de promoción inmobiliaria, de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 11 de la memoria adjunta.

La nota 5.i) de la memoria describe los criterios de valoración de estos activos al cierre del ejercicio. Para la aplicación de estos criterios, la dirección de la Sociedad se ha basado en valoraciones internas y externas, realizadas estas últimas por expertos independientes, que incluyen variables y elementos de juicio con diferentes grados de subjetividad.

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de las existencias al 31 de marzo de 2025 ha sido considerado como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las existencias al cierre del ejercicio.
- Obtención de los correspondientes informes de tasación elaborados por los expertos independientes externos, así como las valoraciones internas realizadas por la dirección de la Sociedad, todo ello referido a la fecha de cierre del ejercicio. A partir de los mismos, análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de las existencias al 31 de marzo de 2025.
- Evaluación de la competencia e independencia de los valoradores externos, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas por éste y por la dirección de la Sociedad, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de existencias.

| Aspectos más relevantes de la auditoría | Respuesta de auditoría |
|---|------------------------|
|---|------------------------|

*Valoración de inversiones en empresas del grupo*

El epígrafe de “Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo” del balance al 31 de marzo de 2025, incluye las participaciones que la Sociedad posee en sociedades filiales de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 10 de la memoria adjunta.

La nota 5.f) de la memoria describe los criterios de registro y valoración de estas inversiones, incluyendo las políticas de evaluación del deterioro. Tal y como se indica en las mencionadas notas, para la estimación de los importes recuperables al cierre del ejercicio, la dirección de la Sociedad se ha basado en el valor patrimonial de las sociedades filiales corregido, en su caso, por las plusvalías procedentes de sus activos inmobiliarios. Para ello, la dirección ha utilizado informes de tasación elaborados por expertos independientes y valoraciones internas de dichos activos inmobiliarios, que incluyen elementos de juicio que presentan diferentes grados de subjetividad.

El análisis de la razonabilidad del valor contable de estas inversiones al 31 de marzo de 2025 ha sido considerado como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

Hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Entendimiento y análisis de las políticas y procedimientos seguidos por la dirección de la Sociedad para la valoración de las inversiones en empresas del grupo al cierre del ejercicio.
- Comprobación de que los patrimonios netos de las sociedades participadas, utilizados por la dirección para determinar el importe recuperable de las inversiones en empresas del grupo, se corresponden con los que figuran en las cuentas anuales auditadas o revisadas, en los casos de participadas que han sido consideradas significativas.
- Obtención de los correspondientes informes de tasación elaborados por los expertos independientes externos, así como las valoraciones internas realizadas por la dirección de la Sociedad, sobre los activos inmobiliarios propiedad de las sociedades filiales. A partir de los mismos, análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de dichas inversiones al 31 de marzo de 2025.

| Aspectos más relevantes de la auditoría | Respuesta de auditoría |
|---|------------------------|
|---|------------------------|

- Evaluación de la competencia e independencia del valorador externo, así como de la razonabilidad de las metodologías de valoración y de las hipótesis utilizadas por éste y por la dirección de la Sociedad, involucrando en el equipo del encargo a expertos en valoración para ayudarnos en dicho análisis.
- Para aquellas inversiones significativas en empresas del grupo que no poseen activos inmobiliarios, evaluación de la razonabilidad de los estudios de valoración elaborados por la dirección de la Sociedad.
- Evaluación de la idoneidad y adecuación de la información incluida por la dirección de la Sociedad en la memoria, en relación con la valoración de las inversiones en empresas del grupo.

*Otra información: Informe de gestión*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad 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 la información contenida en el informe, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que el estado de información no financiera se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte 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 anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2025 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 Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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.



**PROMOCIONES Y  
CONSTRUCCIONES  
PYC PRYCONSA, S.L.**

**Cuentas Anuales correspondientes al  
Ejercicio anual terminado el  
31 de marzo de 2025 e  
Informe de Gestión**

## Índice

|   |     |
|---|-----|
| Memoria Anual.....  | 3   |
| 1. Origen, antecedentes y actividad de la Empresa.....  | 9   |
| 2. Operaciones corporativas.....  | 10  |
| 3. Bases de presentación de las cuentas anuales.....  | 14  |
| 4. Aplicación del resultado.....  | 16  |
| 5. Principios contables y normas de registro y valoración.....  | 16  |
| 6. Inmovilizado intangible.....   | 27  |
| 7. Inmovilizado material.....   | 28  |
| 8. Inversiones inmobiliarias.....   | 30  |
| 9. Arrendamientos.....  | 34  |
| 10. Inversiones financieras (largo plazo y corto plazo).....  | 34  |
| 11. Existencias.....  | 46  |
| 12. Deudores y otras cuentas a cobrar.....  | 56  |
| 13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....   | 57  |
| 14. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros.....   | 57  |
| 15. Patrimonio Neto y Fondos propios.....   | 58  |
| 16. Provisiones y contingencias.....  | 61  |
| 17. Pasivos financieros corrientes y no corrientes.....   | 63  |
| 18. Administraciones públicas y Situación fiscal.....   | 66  |
| 19. Ingresos y gastos.....  | 71  |
| 20. Operaciones y saldos con partes vinculadas.....   | 76  |
| 21. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección.....  | 80  |
| 22. Información sobre conflicto de intereses por parte de los Administradores.....  | 80  |
| 23. Información sobre medio ambiente.....   | 80  |
| 24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes.....  | 81  |
| 25. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.....   | 82  |
| 26. Hechos posteriores al cierre.....   | 83  |
| <br>  |     |
| Anexo 1: Balance de Transformación y posterior Fusión de la Sociedad Absorbente al 31 de marzo de 2024 y Balance de Fusión de la Sociedad Absorbida al 31 de diciembre de 2023..... | 84  |
| <br>  |     |
| Anexo 2: Balance de Fusión de la Sociedad Absorbente al 31 de marzo de 2024 y Balance de fusión de las dos sociedades Absorbidas al 31 de diciembre de 2023.....                    | 86  |
| <br>  |     |
| Informe de Gestión.....   | 89  |
| 1. Evolución de la Sociedad durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025.....  | 90  |
| 2. Adquisición de acciones propias.....   | 98  |
| 3. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros.....  | 98  |
| 4. Perspectiva 2025.....  | 99  |
| 5. Información sobre conflicto de intereses por parte del Órgano de Administración.....   | 99  |
| 6. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.....  | 99  |
| 7. Hechos posteriores al cierre.....  | 100 |
| 8. Estado de información no financiera (EINF).....  | 100 |
| <br>  |     |
| Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales.....   | 101 |

**Memoria Anual**  
Ejercicio anual terminado el  
31 de marzo de 2025

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.L.**  
**BALANCE AL 31 DE MARZO DE 2025**  
(Euros)

| ACTIVO  | Notas de la Memoria | (Euros)              |                      | PASIVO  | Notas de la Memoria | (Euros)              |                      |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|---|---------------------|----------------------|----------------------|
|   |                     | 31/03/2025           | 31/03/2024           |   |                     | 31/03/2025           | 31/03/2024           |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                |                     | <b>173.579.542</b>   | <b>177.174.872</b>   | <b>PATRIMONIO NETO</b>                                  | 15                  | <b>934.233.141</b>   | <b>521.767.860</b>   |
| Inmovilizado intangible                                   | 6                   | 459.462              | 437.960              | <b>FONDOS PROPIOS-</b>                                  |                     | <b>935.072.981</b>   | <b>522.678.602</b>   |
| Aplicaciones Informáticas                                 |                     | 365.319              | 418.472              | Capital   |                     | <b>35.621.637</b>    | <b>21.695.391</b>    |
| Aplicaciones informáticas en curso                        |                     | 94.143               | 19.488               | Capital escriturado                                     |                     | <b>35.621.637</b>    | <b>21.695.391</b>    |
| <b>Inmovilizado material</b>                              | 7                   | <b>2.564.921</b>     | <b>2.642.269</b>     | Prima de emisión  |                     | <b>327.814.149</b>   | <b>13.914.868</b>    |
| Terrenos y construcciones                                 |                     | 2.226.676            | 2.187.582            | Reservas  |                     | <b>474.396.120</b>   | <b>485.019.835</b>   |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material       |                     | 438.245              | 454.687              | Legal y estatutarias                                    |                     | 4.339.078            | 4.339.078            |
| <b>Inversiones inmobiliarias</b>                          | 8                   | <b>14.898.974</b>    | <b>11.560.600</b>    | Reservas capitalización                                 | 18,6                | 7.145.069            | 5.148.800            |
| <b>Inversiones empresas Grupo y asociadas largo plazo</b> | 10                  | <b>103.500.989</b>   | <b>115.688.344</b>   | Otras reservas  |                     | <b>462.911.973</b>   | <b>475.531.957</b>   |
| Instrumentos de patrimonio                                |                     | 103.450.333          | 115.688.344          | <b>Acciones y participaciones en patrimonio propias</b> |                     | <b>-8.881.121</b>    | <b>-8.793.372</b>    |
| Créditos a empresas del grupo y asociadas a largo plazo   | 10 y 20             | 50.656               | -                    | Resultado del ejercicio                                 | 4                   | <b>106.122.196</b>   | <b>10.841.880</b>    |
| <b>Inversiones financieras a largo plazo</b>              | 10                  | <b>51.775.249</b>    | <b>46.541.919</b>    | Ajustes por cambios de valor                            | 10                  | <b>-839.840</b>      | <b>-910.742</b>      |
| Créditos a terceros a largo plazo                         |                     | 39.489.058           | 38.241.212           |   |                     |                      |                      |
| Valores representativos de deuda                          |                     | 11.877.565           | 7.876.264            |   |                     |                      |                      |
| Otros activos financieros                                 |                     | 408.626              | 424.443              |   |                     |                      |                      |
| Activos por impuesto diferido                             | 18,3                | 279.947              | 303.580              |   |                     |                      |                      |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                   |                     | <b>1.175.860.265</b> | <b>850.259.027</b>   | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                              |                     | <b>105.574.845</b>   | <b>52.243.067</b>    |
| Existencias   | 11                  | 953.897.427          | 807.393.104          | Provisiones a largo plazo                               | 16                  | <b>14.637.320</b>    | <b>9.699.176</b>     |
| Terrenos y solares  |                     | 561.575.774          | 421.770.230          | Otras provisiones                                       |                     | 14.637.320           | 9.699.176            |
| Productos en curso  |                     | 242.526.348          | 313.930.485          | Deudas a largo plazo                                    | 17                  | <b>90.754.925</b>    | <b>42.287.965</b>    |
| Productos terminados                                      |                     | 134.978.916          | 89.142.444           | Deudas con entidades de crédito                         |                     | <b>88.043.773</b>    | <b>41.918.020</b>    |
| Anticipo de existencias                                   |                     | 14.816.389           | 2.549.945            | Otros pasivos financieros                               |                     | 2.711.152            | 369.945              |
| <b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>      |                     | <b>26.126.270</b>    | <b>11.636.207</b>    | Periodificaciones a largo plazo                         |                     | <b>182.600</b>       | <b>255.926</b>       |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios           | 12                  | 21.862.394           | 5.445.236            |   |                     |                      |                      |
| Clientes, empresas del Grupo y asociadas                  | 20                  | 1.569                | 2.909.076            | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                 |                     | <b>309.631.821</b>   | <b>463.422.772</b>   |
| Deudores varios   | 12                  | 474.942              | 518.667              | Provisiones a corto plazo                               | 16                  | <b>9.677.424</b>     | <b>9.460.798</b>     |
| Personal  |                     | 68.323               | 44.630               | Deudas a corto plazo                                    | 17                  | <b>91.507.169</b>    | <b>87.310.426</b>    |
| Activos por impuesto corriente                            | 18,1 y 18,2         | 2.350.873            | 2.801.935            | Obligaciones y otros valores negociables                |                     | 87.574.096           | 58.078.792           |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas          | 18,1                | 1.368.169            | 216.863              | Deudas con entidades de crédito                         |                     | 2.453.700            | 28.198.761           |
| <b>Inversiones empresas Grupo y asociadas corto plazo</b> | 10 y 20             | <b>9.268.295</b>     | <b>13.823.334</b>    | Derivados   |                     | 69.899               | -                    |
| Créditos a empresas del Grupo y asociadas a corto plazo   |                     | 9.257.500            | 13.522.979           | Otros pasivos financieros                               |                     | 1.409.474            | 32.873               |
| Otros activos financieros                                 |                     | 10.795               | 300.355              | <b>Deudas empresas Grupo y asociadas corto plazo</b>    | 20                  | <b>46.059.593</b>    | <b>225.827.574</b>   |
| <b>Inversiones financieras a corto plazo</b>              | 10                  | <b>87.273.079</b>    | <b>10.032.033</b>    | Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar         |                     | <b>161.749.711</b>   | <b>140.426.193</b>   |
| Instrumentos de Patrimonio                                |                     | 78.380.062           | 1.068.717            | Proveedores   |                     | 50.849.417           | 54.961.903           |
| Créditos a terceros a corto plazo                         |                     | 5.210.753            | 7.327.800            | Acreeedores varios                                      | 11                  | 653.878              | 5.710.293            |
| Valores representativos de deuda                          |                     | 499.919              | -                    | Personal, remuneraciones pendientes de pago             |                     | 393.210              | 433.325              |
| Otros activos financieros                                 |                     | 5.182.345            | 1.635.716            | Pasivos por impuesto corriente                          | 18,1 y 18,2         | 2.071.617            | 9.913                |
| <b>Periodificaciones a corto plazo</b>                    |                     | <b>86.930</b>        | <b>7.667</b>         | Otras deudas con las Administraciones Públicas          | 18,1                | 2.915.897            | 811.225              |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes            | 13                  | 99.208.264           | 17.366.682           | Anticipos de clientes                                   | 11                  | 104.865.692          | 78.499.534           |
| Tesorería   |                     | 99.208.264           | 17.366.682           | Periodificaciones a corto plazo                         |                     | <b>637.924</b>       | <b>397.781</b>       |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                       |                     | <b>1.349.439.807</b> | <b>1.037.433.699</b> | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                   |                     | <b>1.349.439.807</b> | <b>1.037.433.699</b> |

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de marzo de 2025

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.L.  
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE MARZO DE 2025  
(Euros)

|  | Notas de la<br>Memoria | Ejercicio<br>2024/25 | Ejercicio<br>2023/24 |
|--|------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>   |                        |                      |                      |
| <b>Importe neto de la cifra de negocios</b>  | 19.1                   | <b>343.479.950</b>   | <b>131.754.723</b>   |
| Ventas   |                        | 338.060.832          | 85.540.466           |
| Explotación de inmuebles   | 8 y 19.2               | 1.249.291            | 1.494.629            |
| Construcción   |                        | 676.766              | 36.886.718           |
| Servicios y otros  |                        | 3.493.061            | 7.832.910            |
| <b>Variación existencias promociones en curso y edificios construidos</b>            | 11 y 19.3              | <b>-97.229.029</b>   | <b>120.303.841</b>   |
| <b>Aprovisionamientos</b>  | 19.3                   | <b>-94.061.073</b>   | <b>-196.139.724</b>  |
| Consumo de materias primas y otras materias consumibles                              |                        | -132.121.801         | -140.007.861         |
| Variación de existencias de solares  | 11                     | 78.618.824           | 27.814.428           |
| Trabajos realizados por otras empresas   |                        | -51.855.682          | -95.525.994          |
| Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos                 | 11                     | 11.297.586           | 11.579.703           |
| <b>Gastos de personal</b>  | 19.4                   | <b>-17.218.581</b>   | <b>-17.017.686</b>   |
| Sueldos, salarios y asimilados   |                        | -13.706.875          | -13.291.376          |
| Cargas sociales  |                        | -3.511.706           | -3.726.310           |
| <b>Otros gastos de explotación</b>   |                        | <b>-33.666.578</b>   | <b>-23.976.496</b>   |
| Servicios exteriores   | 19.5                   | -15.894.065          | -11.849.391          |
| Tributos   | 19.5                   | -13.730.094          | -6.518.955           |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales           | 19.6                   | -4.042.419           | -5.607.677           |
| Otros gastos de gestión corriente  |                        | -                    | -473                 |
| <b>Exceso de provisiones</b>   | 16                     | <b>1.003.121</b>     | <b>49.925</b>        |
| <b>Amortización del inmovilizado</b>   | 6, 7 y 8               | <b>-509.258</b>      | <b>-424.499</b>      |
| <b>Deterioro y resultados enajenaciones Inmovilizado e Inversiones Inmobiliarias</b> |                        | <b>1.435.914</b>     | <b>1.262.699</b>     |
| Deterioro y pérdidas   | 8                      | 378.771              | 240.658              |
| Resultados por enajenaciones y otras   | 7 y 8                  | 1.057.143            | 1.022.041            |
| <b>Otros resultados</b>  | 16                     | <b>-4.817.851</b>    | <b>-339.869</b>      |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>  |                        | <b>98.416.615</b>    | <b>15.472.914</b>    |
| <b>Ingresos financieros</b>  |                        |                      |                      |
| <b>De participaciones en instrumentos de patrimonio</b>                              | 19.7                   | <b>32.121.607</b>    | <b>7.735.448</b>     |
| - En empresas del grupo y asociadas  | 10 y 20                | 13.752.155           | 1.792.189            |
| - En terceros  | 10                     | 412.305              | 72.928               |
| <b>De valores negociables y otros instrumentos financieros</b>                       |                        | <b>18.369.452</b>    | <b>5.943.259</b>     |
| - En empresas del grupo y asociadas  | 20                     | 1.746.095            | 1.534.910            |
| - En terceros  | 10                     | 16.623.357           | 4.408.349            |
| <b>Gastos financieros</b>  | 19.7                   | <b>-9.163.297</b>    | <b>-16.942.777</b>   |
| Por deudas con empresas del Grupo y asociadas  | 20                     | -2.743.862           | -12.437.031          |
| Por deudas con terceros  | 17                     | -6.419.435           | -4.505.746           |
| <b>Variación de valor razonable de instrumentos financieros</b>                      | 10                     | <b>2.554.269</b>     | <b>311.983</b>       |
| <b>Diferencias de cambio</b>   |                        | <b>-275.599</b>      | <b>-1</b>            |
| <b>Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros</b>             | 10                     | <b>-1.582.331</b>    | <b>5.865.263</b>     |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>  |                        | <b>23.654.649</b>    | <b>-3.030.084</b>    |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>  |                        | <b>122.071.264</b>   | <b>12.442.830</b>    |
| Impuestos sobre beneficios   | 18.4                   | -15.949.068          | -1.600.950           |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>   |                        | <b>106.122.196</b>   | <b>10.841.880</b>    |

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.L.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2025**  
**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**  
 (Euros)

|  | <b>Ejercicio<br/>2024/25</b> | <b>Ejercicio<br/>2023/24</b> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>                        | <b>106.122.196</b>           | <b>10.841.880</b>            |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto                      |                              |                              |
| Por valoración instrumentos financieros  | 94.636                       | -392.133                     |
| Efecto impositivo  | -23.634                      | 83.033                       |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b> | <b>70.902</b>                | <b>-249.100</b>              |
| <b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>            | <b>-</b>                     | <b>-</b>                     |
| <b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>                            | <b>106.193.098</b>           | <b>10.592.780</b>            |

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2025

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.L.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2025**  
**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO**

(Euros)

|  | Capital    | Prima de Emisión | Reserva Legal | Reserva Actualización | Reserva Fusión | Reserva Capitalización | Otras Reservas | Acciones y participaciones en patrimonio propias | Resultados ejercicios anteriores | Resultado del ejercicio | Ajustes de valor | Total       |
|--|------------|------------------|---------------|-----------------------|----------------|------------------------|----------------|--|----------------------------------|-------------------------|------------------|-------------|
| <b>SALDO AL 31 DE MARZO DE 2023</b>        | 21.695.391 | 13.914.868       | 4.339.078     | 7.076.694             | 13.330.459     | 3.922.162              | 431.442.452    | -8.829.792                                       | -7.605.339                       | 36.127.032              | -661.642         | 514.751.363 |
| <b>Total ingresos y gastos reconocidos</b> | -          | -                | -             | -                     | -              | -                      | -              | -  | -                                | 10.841.880              | -249.100         | 10.592.780  |
| <b>Operaciones con accionistas</b>         | -          | -                | -             | -                     | -              | 1.226.638              | 23.682.352     | -  | 7.605.339                        | -36.127.032             | -                | -3.612.703  |
| Aplicación de resultados 2022/23           | -          | -                | -             | -                     | -              | -                      | 24.908.990     | -  | 7.605.339                        | -32.514.329             | -                | -           |
| Distribución de dividendos (Nota 15)       | -          | -                | -             | -                     | -              | -                      | -              | -  | -                                | -3.612.703              | -                | -3.612.703  |
| Reserva capitalización                     | -          | -                | -             | -                     | -              | 1.226.638              | -1.226.638     | -  | -                                | -                       | -                | -           |
| Otros movimientos                          | -          | -                | -             | -                     | -              | -                      | -              | 36.420   | -                                | -                       | -                | 36.420      |
| <b>SALDO AL 31 DE MARZO DE 2024</b>        | 21.695.391 | 13.914.868       | 4.339.078     | 7.076.694             | 13.330.459     | 5.148.800              | 455.124.804    | -8.793.372                                       | -                                | 10.841.880              | -910.742         | 521.767.860 |
| Fusión 2024/25 (Nota 2)                    | 13.926.246 | 313.899.281      | -             | -                     | -27.511.028    | 7.096.547              | -              | -122.333   | -                                | -                       | -                | 307.288.715 |
| <b>SALDO AL 1 DE ABRIL DE 2024</b>         | 35.621.637 | 327.814.149      | 4.339.078     | 7.076.694             | -14.180.567    | 12.245.347             | 455.124.804    | -8.915.705                                       | -                                | 10.841.880              | -910.742         | 829.056.575 |
| <b>Total ingresos y gastos reconocidos</b> | -          | -                | -             | -                     | -              | -                      | -              | -  | -                                | 106.122.196             | 70.902           | 106.193.098 |
| <b>Operaciones con accionistas</b>         | -          | -                | -             | -                     | -              | -5.100.278             | 14.857.970     | -  | -                                | -10.841.881             | -                | -1.084.189  |
| Aplicación de resultados 2023/24           | -          | -                | -             | -                     | -              | -                      | 9.757.692      | -  | -                                | -9.757.692              | -                | -           |
| Distribución de dividendos (Nota 15)       | -          | -                | -             | -                     | -              | -                      | -              | -  | -                                | -1.084.189              | -                | -1.084.189  |
| Reserva capitalización                     | -          | -                | -             | -                     | -              | -5.100.278             | 5.100.278      | -  | -                                | -                       | -                | -           |
| Otros movimientos                          | -          | -                | -             | -                     | 33.072         | -                      | -              | 34.585   | -                                | -                       | -                | 67.657      |
| <b>SALDO AL 31 DE MARZO DE 2025</b>        | 35.621.637 | 327.814.149      | 4.339.078     | 7.076.694             | -14.147.495    | 7.145.069              | 469.982.774    | -8.881.120                                       | -                                | 106.122.195             | -839.840         | 934.233.141 |

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2025

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.L.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL**  
**TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2025**  
(Euros)

|   | Notas de la<br>Memoria | Ejercicio<br>2024/25 | Ejercicio<br>2023/24 |
|---|------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>            |                        | <b>99.207.385</b>    | <b>-71.546.637</b>   |
| <b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>                      |                        | <b>122.071.264</b>   | <b>12.442.830</b>    |
| <b>2. Ajustes del resultado:</b>  |                        | <b>-23.998.782</b>   | <b>-4.555.686</b>    |
| a) Amortización del inmovilizado (+)                                      | 6, 7 y 8               | 509.256              | 424.497              |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)                           | 8, 10 y 11             | -11.473.107          | -13.086.533          |
| c) Variación de provisiones (+/-)   | 19,6                   | 7.947.739            | 5.607.677            |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)            | 7 y 8                  | -1.057.142           | -1.022.041           |
| f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-) |                        | 1.552.357            | -                    |
| g) Ingresos financieros (-)   | 19,7                   | -32.121.607          | -7.735.448           |
| h) Gastos financieros (+)   | 19,7                   | 9.163.297            | 16.942.777           |
| j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)         | 10 y 15                | 1.447.354            | -5.686.615           |
| k) Otros ingresos y gastos (+/-)  |                        | 33.072               | -                    |
| <b>3. Cambios en el capital corriente:</b>                                |                        | <b>-5.780.813</b>    | <b>-65.777.809</b>   |
| a) Existencias (+/-)  | 11                     | 8.701.289            | -94.400.344          |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)                                | 12 y 18                | -11.879.515          | -2.141.856           |
| c) Otros activos corrientes (+/-)   | 10                     | 3.262.303            | 15.592.415           |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)                               | 11                     | -13.401.219          | 15.184.140           |
| e) Otros pasivos corrientes (+/-)   | 16 y 17                | -398.749             | 9.245.060            |
| f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)                            | 10 y 11                | 7.935.078            | -9.257.224           |
| <b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>      |                        | <b>6.915.715</b>     | <b>-13.655.972</b>   |
| a) Pagos de intereses (-)   | 19,7                   | -9.163.935           | -16.534.512          |
| b) Cobros de dividendos (+)   | 10 y 19,7              | -                    | 1.792.189            |
| c) Cobros de intereses (+)  | 19,7                   | 31.973.371           | 5.943.259            |
| d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)                     | 18,3                   | -18.190.634          | -5.295.661           |
| e) Otros cobros (pagos) (+/-)   |                        | 2.296.913            | 438.753              |
| <b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>              |                        | <b>-3.351.012</b>    | <b>23.698.951</b>    |
| <b>6. Pagos por inversiones (-):</b>                                      |                        | <b>-67.165.968</b>   | <b>-5.164.258</b>    |
| a) Empresas del grupo y asociadas   | 10                     | -17.307.261          | -4.661.289           |
| b) Inmovilizado intangible  | 6                      | -174.148             | -286.637             |
| c) Inmovilizado material  | 7                      | -115.508             | -216.332             |
| f) Activos no corrientes mantenidos para venta                            | 9                      | -49.569.051          | -                    |
| <b>7. Cobros por desinversiones (+):</b>                                  |                        | <b>63.814.956</b>    | <b>28.863.209</b>    |
| a) Empresas del grupo y asociadas   | 20                     | 4.518.589            | 25.624.243           |
| c) Inmovilizado material  | 7                      | 33.200               | 25.600               |
| d) Inversiones inmobiliarias  | 8                      | 1.953.443            | 3.213.366            |
| f) Activos no corrientes mantenidos para venta                            |                        | 40.113.429           | -                    |
| g) Unidad de negocio (*)  |                        | 17.196.295           | -                    |
| <b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>           |                        | <b>-14.014.791</b>   | <b>46.033.016</b>    |
| <b>8. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>                   |                        | <b>34.585</b>        | <b>36.420</b>        |
| d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)                   |                        | 34.585               | 36.420               |
| <b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>           |                        | <b>-12.965.188</b>   | <b>49.609.299</b>    |
| <b>a) Emisión:</b>  |                        | <b>326.003.578</b>   | <b>196.927.035</b>   |
| 1. Obligaciones y otros valores negociables (+)                           | 17                     | 238.503.578          | 147.372.247          |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+)                                    | 17                     | 87.500.000           | 49.554.788           |
| <b>b) Devolución y amortización de:</b>                                   |                        | <b>-338.968.766</b>  | <b>-147.317.735</b>  |
| 1. Obligaciones y otros valores negociables (-)                           | 17                     | -209.008.274         | -145.232.717         |
| 2. Deudas con entidades de crédito (-)                                    | 17                     | -129.960.492         | -2.085.019           |
| <b>11. Pagos por dividendos</b>   |                        | <b>-1.084.188</b>    | <b>-3.612.703</b>    |
| a) Dividendos (-)   | 15                     | -1.084.188           | -3.612.703           |
| <b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS</b>               |                        | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>            |                        | <b>81.841.582</b>    | <b>-1.814.670</b>    |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.                        | 13                     | 17.366.682           | 19.181.352           |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.                           | 13                     | 99.208.264           | 17.366.682           |

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2025

(\*) aumento de la posición de caja como consecuencia de las fusiones descritas en la Nota 2.

## PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.L.

Memoria del  
Ejercicio anual terminado el  
31 de marzo de 2025

### 1. Origen, antecedentes y actividad de la Empresa

Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. (en adelante la Sociedad), se constituyó el 29 de julio de 1965 como Sociedad Anónima transformándose en el ejercicio 2024/25 a Sociedad Limitada. Su domicilio social se encuentra en la Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7 de Madrid.

Su objeto social consiste, fundamentalmente en:

- La compraventa y ordenación de solares; la ejecución de todo tipo de obras de construcciones, tanto de edificación como de obra civil, la promoción, rehabilitación, gestión y comercialización de productos inmobiliarios en general, así como las actividades de regeneración y renovación urbanas, y la explotación de fincas rústicas, urbanas y bienes muebles afectos a la actividad empresarial que figuren en el activo de la Sociedad. Dichas actividades también podrán ser realizadas, en todo o en parte, por cuenta de tercero, a través de cualquier fórmula admitida en derecho, incluyendo, entre otras, el arrendamiento de servicios y obras, la gestión integral de proyectos, el mandato de promoción inmobiliaria y la promoción delegada.
- La construcción, promoción, transmisión y explotación, por cualquier título, medio o procedimiento, de instalaciones abastecidas por recursos o fuentes de energía renovable, residuos y cogeneración y, en especial, por la energía fotovoltaica, así como la venta y/o cesión a terceros de energía eléctrica de acuerdo con cualesquiera regímenes o modalidades admitidas por la normativa en cada momento.
- La realización para sí o para terceros, mediante contrato de prestación de servicios o adjudicación en licitación pública, de las siguientes actividades:
  - o La redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, así como el Proyecto de Instalaciones de cualquier clase de obra de edificación, así como de los estudios necesarios exigidos por la legislación urbanística o sectorial (a modo enunciativo y no limitativo: estudio de caracterización del suelo, geotécnico, impacto acústico, tráfico, de seguridad y salud, entre otros), así como la dirección técnica colegiada de las obras de edificación, en particular de viviendas, tanto de régimen libre como con protección, alojamientos sociales, residencias sanitarias y asistenciales (tercera edad,...), oficinas en edificio exclusivo o formando parte de un conjunto residencial, establecimientos para el alojamiento de personas (hoteles, moteles, hostales, residencias de estudiantes, entre otros) y naves industriales.
  - o La redacción de cualquier instrumento de planeamiento previsto en la legislación urbanística, tales como planes generales, planes de sectorización, planes parciales, planes especiales, de reforma interior y estudios de detalle.
  - o La redacción de cualquier instrumento de gestión y ejecución del planeamiento previsto en la legislación urbanística, tales como Bases y Estatutos de Juntas de Compensación, Comisiones Gestoras o Asociaciones de Propietarios, Proyectos de Actuación, Reparcelación, Compensación, Cooperación, Concertación o Expropiación, así como proyectos de Urbanización, incluida la dirección técnica colegiada y la ejecución material de los mismos.
- La prestación de servicios energéticos consistentes en un conjunto de prestaciones que incluyen la realización de inversiones inmateriales, de obras o de suministros necesarios para optimizar a calidad y la reducción de los costes energéticos, pudiendo comprender además de la construcción, instalación o transformación de obras, equipos y sistemas, su mantenimiento, actualización o renovación, su explotación o su gestión derivados de la incorporación de tecnologías eficientes. Así como también, desarrollar la actividad de gestor de cargas del sistema eléctrico, en las condiciones previstas legalmente.

- Realizar por cuenta propia y no para terceros, las siguientes operaciones:
  - o La adquisición y venta de contratos de opciones, futuros y derivados sobre divisas, intereses, índices y activos financieros.
  - o La concesión compra y venta de préstamos a residentes y no residentes.

La Sociedad mantiene participaciones en una serie de entidades dependientes y hasta el 31 de marzo de 2018 la Sociedad era cabecera del Grupo Pryconsa, estando obligada a formular separadamente cuentas consolidadas que se presentaban de forma separada.

Durante el ejercicio 2018/19, tuvo lugar la modificación de la estructura del Grupo, pasando a estar la Sociedad y las sociedades en las que participaba, al 31 de marzo de 2019, integradas en el Grupo de Consolidación PER, mediante el método de consolidación global. La Sociedad Dominante del grupo de consolidación es PER 32, S.L. con domicilio social en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, de Madrid, teniendo dicha sociedad dominante un control directo absoluto sobre la Sociedad. En este sentido, en el ejercicio 2018/19, se produjo la reorganización del patrimonio empresarial de los socios de la Sociedad Dominante, PER 32, S.L., a través de la centralización de las participaciones o acciones, que los socios poseían, en la sociedad PER 32, S.L., de forma que ésta funciona desde entonces como una entidad holding siendo el ejercicio 2018/19, el primer año en el que existía obligación de formulación de cuentas anuales consolidadas del Grupo PER. Desde entonces, la Sociedad ha dejado de presentar cuentas consolidadas pues tanto ella como las sociedades en las que participa consolidan en un grupo de consolidación superior.

En este sentido, las cuentas anuales consolidadas del Grupo PER 32, del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron aprobadas por la Junta General de Socios de PER 32, S.L. celebrada el 28 de junio de 2024 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

## **2. Operaciones corporativas**

### **Cesión global de activos y pasivos**

Durante el ejercicio 2010/11 la Sociedad fue receptora de activos como consecuencia de la sociedad absorbida, G Acciones, S.L.U. en el proceso de cesión global de activos y pasivos. La información correspondiente al proceso se encuentra recogida en las cuentas anuales del ejercicio en que la operación tuvo lugar.

### **Fusión por absorción de Tenedora de Terrenos, S.L.U. (Sociedad Absorbida).**

Con fecha 28 de septiembre de 2023, la Junta General Ordinaria de accionistas de la sociedad absorbente aprobó, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Fusión por absorción por parte de la Sociedad (sociedad absorbente) de su Sociedad Dependiente, Tenedora de Terrenos, S.L.U. en la que participa al 100% en su capital conforme al proyecto de fusión formulado por los órganos de administración de ambas sociedades el 29 de junio de 2023 y depositado en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de julio de 2023.
- Con fecha 8 de noviembre de 2023 se procedió a la firma de la escritura de fusión por absorción por parte de la Sociedad de su Sociedad Dependiente. Dicha escritura de fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 22 de diciembre de 2023.

Los principales aspectos que se derivan de la mencionada fusión fueron los siguientes:

- La Sociedad Absorbida estaba participada íntegramente por un Socio Único, la Sociedad Absorbente, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.1 de Ley 3/2009 de Modificaciones estructurales, se aplican a la fusión propuesta el mecanismo simplificado de fusión regulado en el artículo 49 de la citada Ley.
- La operación de fusión se ha realizado mediante la disolución sin liquidación de la Sociedad Absorbida y el traspaso de su patrimonio en bloque con todos sus derechos y obligaciones a la Sociedad Absorbente. Todo ello, considerando como balances de fusión los cerrados al día 31 de

marzo de 2023 en ambos casos, y formulado por los Administradores de la Sociedad Absorbente el 29 de junio de 2023, y que se sometieron a la aprobación del Socio Único de la Sociedad Absorbida y de la Junta General de accionistas de la Sociedad Absorbente el día 28 de septiembre de 2023, cumpliéndose, por tanto, con el requisito establecido en el artículo 36 de la Ley 3/2009, de 3 de abril sobre modificaciones estructurales de las Sociedades mercantiles. A los efectos oportunos se adjuntaron los Balances de fusión cerrados al 31 de marzo de 2023 de la Sociedad Absorbida y de la Sociedad Absorbente, verificado por Auditor en el caso de la Sociedad Absorbente con fecha 9 de junio de 2023.

- El ejercicio anual social y fiscal de la Sociedad Absorbente finaliza el 31 de marzo de 2023 y que el de la Sociedad Absorbida finaliza el 31 de diciembre de 2022 pero a los efectos de la fusión se tomaron como referencia los balances de ambas al 31 de marzo de 2023 estando auditado en el caso de la Sociedad Absorbente.
- Se ha tomado como referencia de la fusión los balances cerrados al día 31 de marzo de 2023, determinándose que la fusión produzca efectos contables desde el 1 de abril de 2023.
- La fusión se acoge a la normativa reguladora del Título II, Capítulo I, Sección 1ª y concordantes de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles. En este sentido, y dado que, en la fusión de las dos sociedades, una es anónima y otra limitada, estando además la Absorbida totalmente participada por la Sociedad Absorbente, resulta de aplicación específica los artículos 42 y 49, no requiriéndose del informe de expertos independientes en virtud del artículo 34 de la indicada Ley.
- En cuanto a la disolución, sin liquidación, la operación queda sujeta a lo dispuesto en los artículos 360 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- Como consecuencia de la disolución de la Sociedad Absorbida quedará cesado, con efectos desde la inscripción de la fusión en el Registro Mercantil, el Administrador Único de la Sociedad Absorbida.
- En el ámbito fiscal, contable y jurídico patrimonial se somete la operación al régimen establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, relativo al régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores. A tales efectos, se indica de forma expresa que las sociedades se proponen aplicar a esta fusión el régimen fiscal referido, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la expresada Ley. El principio fiscal básico que impera en esta regulación es el de su neutralidad.

#### **Fusión por absorción de Cogein, S.L.U. (Sociedad Absorbida).**

El 17 de mayo de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el Proyecto Común de Transformación de la Sociedad en Sociedad Limitada y la fusión por absorción posterior de la Sociedad (Sociedad Absorbente) y Cogein, S.L.U. (Sociedad Absorbida).

Los principales aspectos que se derivan de la mencionada fusión fueron los siguientes:

- Fecha a partir de la cual la fusión tiene efectos contables: De acuerdo con el artículo 40. 6º del Real Decreto Ley, 5/2023, de 28 de junio, se establece el 1 de abril de 2024 como la fecha a partir de la cual las operaciones de la Sociedad Absorbida se considerarán realizadas a efectos contables por la Sociedad Absorbente. Esta fecha de efectos contables es conforme con la Norma de Registro y Valoración 21ª (operaciones entre empresas del grupo) del Plan General de Contabilidad.
- La operación de fusión se ha realizado mediante la disolución sin liquidación de Cogein, S.L.U. (Sociedad Absorbida) y el traspaso de su patrimonio en bloque con todos sus derechos y obligaciones a la Sociedad Absorbente, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L., considerando como balances de fusión los cerrados al día 31 de diciembre de 2023 en el caso de la Sociedad Absorbida y del 31 de marzo de 2024 en el caso de la Sociedad Absorbente y formulado por los Administradores de la Sociedad Absorbida el 25 de marzo de 2024, auditado con fecha de informe del auditor de 10 de mayo de 2024, y el 13 de mayo de 2024 en el caso de la Sociedad Absorbente, auditado con fecha de informe del auditor de 16 de mayo de 2024, y que

fueron sometidos a la aprobación del Socio Único de la Sociedad Absorbida y de la Junta General de accionistas de la Sociedad Absorbente el día 18 de junio de 2024, en ambas, cumpliéndose, por tanto, con el requisito establecido en el RDL 5/2023.

- Canje de participaciones sociales: Atendiendo al RDL 5/2023, el tipo de canje de las participaciones de ambas sociedades se establece sobre la base del valor real de los patrimonios de la Sociedad Absorbente y la Sociedad Absorbida. El valor del patrimonio de la Sociedad Absorbida ascendía a 334.922.076 euros siendo este el aumento de los fondos propios que la Sociedad Absorbente ha realizado. Tal aumento de fondos propios se corresponde con la emisión de 2.317.179 participaciones sociales con un valor nominal de 6,01 euros por participación, lo que totaliza una ampliación de capital social de 13.926.245,79 euros.
- Adicionalmente, se emitió una prima de emisión/fusión de 320.995.829,84 euros, correspondiendo una prima de 138,528715 € por participación, en virtud del mandato contenido en el artículo 233.2 de la Ley de Sociedades de Capital.
- La operación de fusión ha dado lugar a la emisión de 89,70188139 participaciones de la Sociedad Absorbente por cada una de las participaciones de la Sociedad Absorbida que son asumidas por el socio único de la Sociedad Absorbida, en proporción a sus participaciones sociales, y se ha hecho constar en el Libro Registro de Socios de la Sociedad Absorbente.
- La Transformación se acoge a la normativa reguladora del Libro Primero, Título I, capítulos I y II y Título II, capítulo I del RDL. En este sentido, resultan de aplicación específica los artículos 17 y siguientes del RDL, no requiriéndose; (i) del informe de administradores y expertos sobre el proyecto de Transformación (artículos 21 y 22 del RDL).
- En cuanto a la Fusión, ésta se acoge a la normativa reguladora del Libro Primero, Título I, capítulos I y II y Título II, capítulo II del RDL. En este sentido, resultan de aplicación específica los artículos 33 y siguientes del RDL 5/2023. En concreto, la Fusión se lleva a cabo mediante la absorción simultánea de la Sociedad Absorbida con extinción, vía disolución sin liquidación, de la Sociedad Absorbida y la transmisión en bloque de su patrimonio a la Sociedad Absorbente, que adquiere, por sucesión universal, la totalidad de los activos, pasivos y relaciones jurídicas de la Sociedad Absorbida, no requiriéndose; (i) informe de administradores, (ii) ni informe de expertos sobre el proyecto de Fusión.
- Otras consecuencias:
  - o Aunar los activos inmobiliarios (principalmente terrenos y solares) de las dos Sociedades eliminando proindivisos y consolidando en un único propietario todos aquellos suelos en desarrollo que se han incorporado a Juntas de Compensación donde ambas sociedades están presentes, facilitando la gestión del desarrollo del suelo en las Juntas de Compensación o equivalente.
  - o Integración de la Sociedad Absorbida en la Sociedad Absorbente, necesaria para alcanzar el potencial de sinergias de costes e ingresos, lo cual se ha considerado especialmente positivo en el actual contexto del sector inmobiliario, caracterizado por un entorno altamente competitivo integrando operativamente las estructuras organizativas que actualmente operan mercantilmente separadas y que, tradicionalmente, venían operando bajo marcas comerciales diferenciadas (COIVISA y PRYCONSA) en sus promociones inmobiliarias, lo que simplifica la comercialización, operativa y el organigrama societario del Grupo en el que ambas sociedades se integran.
  - o Eliminación de créditos y préstamos cruzados por confusión entre las dos entidades, fortaleciendo la posición financiera de la Sociedad Absorbente y mejorando las ratios de cobertura de deuda de la sociedad fusionada al eliminar la deuda que en el momento de la fusión las dos sociedades tienen entre ellas y que ascendía a 78.565.975 euros.

El 24 de julio de 2024, se otorgó ante el Notario de Madrid D. Luis Perez-Escolar Hernando, la escritura de Transformación de la Sociedad Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. en Sociedad Limitada y simultánea fusión por absorción otorgada por Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. (como Sociedad Absorbente) y Cogein, S.L.U. (como sociedad absorbida). El 14 de agosto de 2024, la referida

escritura quedó definitivamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid por lo que todos los efectos descritos anteriormente surten efectos.

En el **Anexo 1** a estas cuentas anuales se detallan:

- Balance de Transformación y posterior Fusión de la Sociedad Absorbente al 31 de marzo de 2024
- Balance de Fusión de la Sociedad Absorbida al 31 de diciembre de 2023.

**Fusión por absorción de Boetticher y Navarro, S.L.U. (Sociedad Absorbida) y de Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.U. (Sociedad Absorbida).**

El 27 de junio de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad, así como los Administradores Únicos de las dos Sociedades Absorbidas formularon y suscribieron el Proyecto de Fusión por absorción de la Sociedad (Sociedad Absorbente) y Boetticher y Navarro, S.L.U. y Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.U. (Sociedades Absorbidas).

Esta operación de fusión fue aprobada por el Socio Único de las dos Sociedades Absorbidas y por la Junta General de la Sociedad Absorbente el día 30 de septiembre de 2024.

Los principales aspectos y consecuencias de la referida operación se resumen a continuación:

- Fecha a partir de la cual la fusión tendrá efectos contables: De acuerdo con el artículo 40.6º del RDL 5/2023, se establece el 1 de abril de 2024 como la fecha a partir de la cual las operaciones de las Sociedades Absorbidas se considerarán realizadas a efectos contables por la Sociedad Absorbente. Esta fecha de efectos contables es conforme con la Norma de Registro y Valoración 21ª (operaciones entre empresas del grupo) del Plan General de Contabilidad.
- La operación de fusión se realizará mediante la disolución sin liquidación de las dos Sociedades Absorbidas, y el traspaso de sus patrimonios en bloque con todos sus derechos y obligaciones a la Sociedad Absorbente.
- A estos efectos, se consideraron como balances de fusión en la Sociedad Absorbente el balance cerrado al día 31 de marzo de 2024, auditado con fecha de informe del auditor de 16 de mayo de 2024 y aprobado por la Junta General el 18 de junio de 2024; en la Sociedad Absorbida Boetticher y Navarro, S.L.U., el balance cerrado al 31 de diciembre de 2023, auditado con fecha de informe del auditor de 25 de abril de 2024 y aprobado por la Junta General (decisiones de socio único) de 27 de junio de 2024 y en la Sociedad Absorbida Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.U., el balance cerrado al 31 de diciembre de 2023, no auditado por no estar la sociedad obligada a ello y aprobado por la Junta General (decisiones de socio único) de 27 de junio de 2024.
- Canje de participaciones sociales: Atendiendo al RDL 5/2023, el tipo de canje de las participaciones de ambas sociedades se establece sobre la base del valor real de los patrimonios de la Sociedad Absorbente y de las dos Sociedades Absorbidas. El valor del Patrimonio Neto de Boetticher y Navarro, S.L.U (Sociedad Absorbida) al 31 de diciembre de 2023 asciende a 14.411.697 euros y el valor del Patrimonio Neto de Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.U. (Sociedad Absorbida) al 31 de diciembre de 2023 asciende a 10.945.011 euros. Dada la naturaleza de la operación de fusión donde la totalidad del capital de las Sociedades Absorbidas pertenece a la Absorbente, en virtud del artículo 53.1.1º del RDL, no procede fijar ecuación ni procedimiento de canje de las participaciones.
- La Fusión se acoge a la normativa reguladora del Libro Primero, Título I, capítulos I y II y Título II, capítulo II del RDL. En este sentido, resulta de aplicación específica los artículos 33 y siguientes del RDL 5/2023. En concreto, la Fusión se lleva a cabo mediante la absorción simultánea de las dos Sociedades Absorbidas por la Sociedad Absorbente, con extinción, vía disolución sin liquidación, de aquellas y la transmisión en bloque de su patrimonio a la Sociedad Absorbente, que adquiere, por sucesión universal, la totalidad de los activos, pasivos y relaciones jurídicas de la Sociedad Absorbida, no requiriéndose; (i) informe de administradores, (ii) ni informe de expertos sobre el proyecto de Fusión.

- Otras consecuencias:
  - o Aunar los activos inmobiliarios (principalmente terrenos y solares) de las tres Sociedades eliminando proindivisos y consolidando en un único propietario todos aquellos suelos en desarrollo que se han incorporado a Juntas de Compensación donde ambas sociedades están presentes, facilitando la gestión del desarrollo del suelo en las Juntas de Compensación o equivalente.
  - o Integración de las dos Sociedades absorbidas en la Sociedad Absorbente, necesaria para alcanzar el potencial de sinergias de costes e ingresos, lo cual se considera especialmente positivo en el actual contexto del sector inmobiliario, caracterizado por un entorno altamente competitivo.
  - o Eliminación de créditos y préstamos cruzados por confusión entre las tres entidades, fortaleciendo la posición financiera de la Sociedad Absorbente y mejorando las ratios de cobertura de deuda de la sociedad fusionada al eliminar la deuda que en el momento de la fusión las tres sociedades tienen entre ellas y que ascendía a 24.043.983 euros.

El 4 de noviembre de 2024, se otorgó ante el Notario de Madrid D. Luis Perez-Escolar Hernando, la escritura de Fusión por Absorción otorgada por Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. (como Sociedad Absorbente) y Boetticher y Navarro, S.L.U. y Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.U., (como Sociedades Absorbidas). El 21 de noviembre de 2024, la referida escritura quedó definitivamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid por lo que todos los efectos descritos anteriormente surten efectos.

En el **Anexo 2** a estas cuentas anuales se detallan:

- Balance de Fusión de la Sociedad Absorbente al 31 de marzo de 2024 (incluye la fusión anteriormente descrita).
- Balance de fusión de las dos sociedades Absorbidas al 31 de diciembre de 2023.

### **3. Bases de presentación de las cuentas anuales**

#### **a) Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Dicho marco normativo es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre, posteriormente modificado por el real Decreto 1159/2010 y posteriormente modificado por el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero y el Plan General de Contabilidad adaptado a las Empresas Inmobiliarias al amparo del Real Decreto Ley 7/1996 de 7 junio de 1998.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

#### **b) Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 18 de junio de 2024.

#### **c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

#### **d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La información contenida en las presentes cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.d, 5.f y 5.i).
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.a, 5.b y 5.c).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.m).
- El reconocimiento de los activos por impuesto diferido (Nota 5.k).
- La gestión de los riesgos que afectan a la Sociedad (Nota 14).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

#### **e) Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las 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, además de las cifras del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

#### **f) Agrupación de 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.

#### **g) Corrección de errores**

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha identificado ningún error que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2023/24.

#### 4. Aplicación del resultado

La distribución del beneficio del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 propuesta por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

|                         | Euros       |
|-------------------------|-------------|
| <b>Base de reparto:</b> |             |
| Pérdidas y Ganancias    | 106.122.196 |
| <b>Aplicación:</b>      |             |
| Reserva legal           | 2.785.249   |
| Reserva voluntaria      | 92.724.727  |
| Dividendos              | 10.612.220  |

#### 5. Principios contables y normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado el 31 de marzo de 2025, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### a) Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se registra a su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Al cierre del ejercicio no se han identificado indicios de pérdida de valor en ninguno de los bienes del inmovilizado intangible de la Sociedad, estimando los Administradores de la Sociedad que el valor recuperable de los activos es mayor a su valor en libros, por lo que no se ha registrado pérdida alguna por deterioro de valor.

##### Aplicaciones Informáticas

La cuenta "Aplicaciones informáticas" recoge el software adquirido por la Sociedad como instrumento para la gestión y administración de sus actividades, valorado a coste de adquisición.

La Sociedad amortiza estos elementos en función de su vida útil estimada, que se ha fijado entre tres y seis años.

##### b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación de este.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de estos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada que se muestran a continuación:

|  | Años de Vida Útil Estimada |
|--|----------------------------|
| Construcciones                             | 50                         |
| Instalaciones técnicas y maquinaria        | 8-12                       |
| Instalaciones fotovoltaicas                | 18                         |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 10                         |
| Otro inmovilizado                          | 4-5                        |

Como se ha indicado anteriormente, la Sociedad amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

#### **c) Inversiones Inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance adjunto recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, para explotarlos en régimen de alquiler, o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 5.b, relativa al inmovilizado material.

#### **d) Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias**

Al cierre de cada ejercicio, siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas inicialmente a su coste de adquisición. Para su valoración posterior, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. utiliza el modelo del coste, es decir, las inversiones inmobiliarias se registran por su coste de adquisición menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor. El valor razonable ha sido determinado internamente por Pryconsa y para ello se ha tomado en consideración los precios de los arrendamientos, las rentabilidades esperadas y constatadas, información relativa a precios de venta de suelo, inmuebles, viviendas, tipos de interés y otras condiciones de mercado.

En la fecha de cierre de cada ejercicio, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L revisa los importes en libros de sus inmovilizados materiales y de sus inversiones inmobiliarias para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen tales indicios se realiza una estimación del valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, minorando por el coste necesario para su enajenación, y su valor en uso. Este valor en uso se determina mediante la elaboración de un estudio de flujos de caja futuros estimados, aplicando una tasa de descuento que refleja el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos asociados al activo.

En este sentido, la Sociedad se basa en un nivel 2 de estimación, en el caso de que se utilicen para ello rentas descontadas o precios de venta reales de las promociones, ya que se basan en metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente. En el caso de que las variables se basen en comparables de mercado, se estima un nivel de estimación 3.

Cuando el valor recuperable de activo está por debajo de su valor contable, se considera que existe deterioro de activos.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

#### **e) Arrendamientos**

##### **Arrendamiento financiero**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos

se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

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. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad no mantiene contratos de arrendamiento financiero en vigor.

### **Arrendamiento operativo**

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

#### **f) Instrumentos financieros**

##### **A. Activos financieros**

#### **Clasificación**

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

##### **a) Activos financieros a coste amortizado:**

- a. Préstamos y partidas a cobrar: consistentes en activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b. Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos contratos de arrendamiento.

**b) Activos financieros a coste:** Son aquellas inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluyen aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios

**c) Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:** Inversiones en valores representativos de deuda y en el patrimonio de empresas que no son del grupo, asociadas y multigrupo; adquiridos con el objetivo de enajenarlos en el corto plazo o aquellos que forman parte de una cartera de la que existen evidencias de actuaciones recientes con dicho objetivo. Esta categoría incluye también los derivados financieros que no sean garantías

financieras ni han sido designados como instrumentos de cobertura.

- d) **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto:** Inversiones en valores representativos de deuda, que no se mantienen para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado

#### **Valoración inicial**

Los activos financieros se registran, inicialmente, al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

#### **Valoración posterior**

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Los activos financieros incluidos en la categoría "activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto", se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pueda incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriora, momento en que el importe así reconocido, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias. Las pérdidas acumuladas reconocidas en el patrimonio neto por disminución del valor razonable, siempre que exista una evidencia objetiva de deterioro en el valor del activo, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si en ejercicios posteriores se incrementa el valor razonable, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores revierte con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. No obstante, en el caso de que se incrementase el valor razonable correspondiente a un instrumento de patrimonio, la corrección valorativa reconocida en ejercicios anteriores no revertirá con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias y se registra el incremento de valor razonable directamente contra el patrimonio neto.

No obstante, las correcciones valorativas por deterioro del valor y las pérdidas y ganancias que resulten por diferencias de cambio en activos financieros monetarios en moneda extranjera, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

También se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias el importe de los intereses, calculados según el método del tipo de interés efectivo, y de los dividendos devengados. Cuando debe asignarse valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del valor medio ponderado por grupos homogéneos.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración incluyendo el fondo de comercio, que proceden principalmente de los activos y proyectos inmobiliarios.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza una prueba de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, el valor razonable considerado por la sociedad hace referencia a un valor fiable de mercado.

La Sociedad emplea como referencia los precios observables de transacciones recientes en el mismo activo

que se valore o utilizando los precios basados en datos o índices observables de mercado que estén disponibles y resulten aplicables.

De esta forma, se establece la siguiente jerarquía valor razonable en función de los siguientes niveles de estimación:

- a) Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la Sociedad pueda acceder en la fecha de valoración.
- b) Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.
- c) Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, consiste en la dotación anual de los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su clasificación como de dudoso cobro.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

## **B. Pasivos financieros**

Los pasivos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a coste amortizado: aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Por otra parte, la disposición adicional tercera "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, que modifica la Ley 3/2004, de 29 de diciembre establece medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, señalando que las sociedades deberán publicar de forma expresa las informaciones sobre plazos de pago a sus proveedores.

## **C. Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la

cuenta de pérdidas y ganancias.

#### g) Intereses por aplazamiento

La Sociedad sigue el criterio de cargar intereses sobre la parte aplazada en el cobro de las ventas realizadas contabilizándose como ingresos a medida que se va produciendo su devengo. Los intereses pendientes de devengo al término del ejercicio se presentan en el activo del balance minorando la cuenta de clientes.

#### h) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

En el balance adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación; aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

La Sociedad ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes, con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

|   | Euros              |                    |
|---|--------------------|--------------------|
|   | 31/03/2025         | 31/03/2024         |
| Terrenos y solares (Nota 11)                                      | 683.132.330        | 546.825.210        |
| Obra en curso de ciclo largo (Nota 11)                            | 172.343.899        | 218.274.222        |
| Anticipos de compra de suelo (Nota 11)                            | 12.890.105         | 2.530.859          |
| <b>Total activos corrientes</b>                                   | <b>868.366.334</b> | <b>767.630.291</b> |
| Anticipos de clientes (asociados a obras en curso de ciclo largo) | 42.444.136         | 43.996.926         |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                                   | <b>42.444.136</b>  | <b>43.996.926</b>  |

Los activos y pasivos que no proceden del ciclo normal de explotación se clasifican como corrientes si vencen dentro de los doce meses siguientes a la fecha del balance o si se mantienen para negociar.

#### i) Existencias

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de construcción o valor neto realizable, el menor. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

Para aquellas promociones que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación de este.

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2024, se han activado intereses en las promociones en curso por importe de 2.049.897 euros y 589.575 euros, respectivamente (véase Nota 11 y 19.7). Esta activación de intereses corresponde íntegramente a intereses vinculados con la financiación específica de las promociones en curso.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición (o a su coste de construcción) basado en tasaciones efectuadas por valoradores independientes o en su defecto por estimaciones internas de recuperación del valor.

Para adecuar el coste al que se encuentran registrados los terrenos y solares a su valor neto realizable, la Sociedad obtiene tasaciones realizada al cierre del ejercicio por expertos independientes, así como estudios de valoraciones internas realizadas en base a los precios de venta final una vez deducidos los costes de producción pendientes de incurrir y grado de avance de las promociones en curso o terminadas. Dichas

valoraciones, se basan en un nivel 2 de estimación, en el caso de que se utilicen para ello rentas descontadas o precios de venta reales de las promociones, ya que se basan en metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente. En el caso de que las variables se basen en comparables de mercado, se estima un nivel de estimación 3.

#### **j) Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

#### **k) Impuestos sobre beneficios**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en el Patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

La Sociedad no tributa en régimen de consolidación fiscal.

#### **l) Ingresos y gastos**

##### **Reconocimiento de ingresos por ventas y prestación de servicios**

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad en el momento (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control de los bienes o servicios comprometidos. En ese momento, la Sociedad valora el ingreso por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

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

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la empresa espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando (a medida que) la empresa cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) identificadas, la Sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos que se determina se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la Sociedad disponga de información fiable para realizar la medición del grado de avance. Asimismo, la Sociedad revisa las estimaciones del ingreso a reconocer a medida que cumple con el compromiso adquirido y modifica tales estimaciones en caso se considere necesario.

Cuando, a una fecha determinada, la Sociedad no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación, aunque espere recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo reconoce ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

#### **Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo**

Se entiende que la Sociedad transfiere el control de un activo o servicio a lo largo del tiempo dado que se cumple el siguiente criterio:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la Sociedad a medida que la entidad la desarrolla.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocerán en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción se contabilizarán como existencias.

#### **Cumplimiento de la obligación en un momento determinado**

En los casos en los que la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo, la Sociedad reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en

un momento determinado. Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo (con carácter general un bien) la Sociedad considera, entre otros los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la Sociedad excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo.
- b) La Sociedad ha transferido la posesión física del activo.
- c) El cliente ha recibido el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La empresa tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad considera cumplida la obligación contemplada en su acuerdo de venta con clientes en un momento determinado del tiempo, esto es, en el momento de la entrega de los inmuebles que coincide con la firma de la correspondiente escritura de compraventa. El importe cobrado o formalizado en efectos de los contratos firmados hasta la fecha de cierre del ejercicio para los que no se ha producido la entrega, se recogen en el pasivo del balance de situación adjunto en el epígrafe "Anticipos de clientes" (véase Nota 11).

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se reconocen a lo largo del tiempo, registrándose de forma lineal de acuerdo con la duración del contrato de arrendamiento. La diferencia entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en los epígrafes de "Ajustes por periodificación".

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.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

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.

En este sentido, la Sociedad, en aplicación de lo establecido por la consulta 2 del Boletín 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, clasifica tanto los dividendos como otros ingresos devengados procedentes de la financiación concedida a las sociedades participadas, así como los beneficios obtenidos por la enajenación de las inversiones, salvo los que se pongan de manifiesto en la baja de sociedades dependientes, multigrupo o asociadas, como parte del "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **m) Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las cuentas anuales, diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados,

cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

#### **n) Indemnizaciones por despido**

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En la actualidad, los Administradores de la Sociedad no prevén despidos de tal naturaleza que hagan necesaria la creación de una provisión por este concepto al cierre del 31 de marzo de 2025 (Nota 19).

Por otra parte, la Sociedad tiene registradas provisiones en cuantía suficiente, para atender, de acuerdo con las disposiciones legales, el coste de finalizaciones de contrato del personal temporal de obra.

#### **o) Transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de septiembre de 2021 aprobó un Plan de Entrega de Acciones a los empleados y directivos de las compañías del Grupo con la finalidad de fomentar la participación de estos en el capital social de la Sociedad e incentivar su permanencia en el Grupo. Dicho plan es aprobado para los ejercicios 2021/22 a 2025/26, ambos inclusive, y consiste en la entrega gratuita por las compañías del Grupo de acciones de la Sociedad en las mismas condiciones para todos los empleados y directivos.

Las acciones de la Sociedad destinadas al Plan procederán, bien de las que posea la propia Sociedad en forma de autocartera directa, bien de las que posean cualquier sociedad del grupo, en el momento de ejecución del Plan.

En virtud del Plan anterior la Sociedad reconocerá en cada ejercicio el gasto de personal derivado de la contraprestación recibida por la Sociedad por parte de sus empleados valorado al valor razonable de los instrumentos de patrimonio cedidos, referidos a la fecha del acuerdo de concesión.

El Consejo de Administración diseñará y aplicará el Plan en cada uno de los cinco ejercicios indicados en base a las condiciones y dentro de los límites que se establecen a continuación.

#### **Beneficiarios:**

- El empleado o directivo, para ser beneficiario del Plan, deberá estar en activo en el momento de ejecución de este y tener en dicho momento una antigüedad mínima de cinco (5) años como empleado o directivo en cualquiera de las compañías del Grupo, así como deberá haber comunicado a su compañía empleadora el importe máximo de su remuneración extraordinaria anual que desea aplicar a la compra de acciones en autocartera de la Sociedad a precio normal de mercado.

#### **Contenido del Plan:**

- Sólo se podrá remunerar con este Plan el importe bruto de la remuneración extraordinaria anual o paga de beneficios (excluyéndose, por tanto, el salario mensual y las pagas extraordinarias de junio y diciembre) que corresponda anualmente a cada empleado o directivo.
- Simultánea y adicionalmente a la compra de acciones de la Sociedad por el empleado o directivo

con todo o parte del importe bruto de la remuneración extraordinaria anual o paga de beneficios, cada compañía empleadora entregará al empleado o directivo acogido al Plan, simultáneamente a dicha compra, un número de acciones gratuitas de la Sociedad que será igual al número entero, redondeado por defecto, resultado de dividir el importe de la remuneración acogida al Plan entre el valor teórico contable de las acciones de la Sociedad (tomándose el de las últimas cuentas anuales aprobadas), el cual será igual para todos los empleados o directivos.

**Límites subjetivos:**

- El valor de las acciones gratuitas entregadas a cada empleado o directivo estará limitado a doce mil euros 12.000 euros anuales como máximo.

**Límite objetivo:**

- En el Plan, que tiene una vigencia de cinco (5) ejercicios, se entregarán hasta un máximo de acciones de la Sociedad que esta o sus sociedades filiales posean, siendo este límite en conjunto para todos los empleados y directivos de las compañías del Grupo.
- Si el número de acciones total a entregar resultante, después de la aplicación a cada empleado o directivo, en su caso, de los límites subjetivos del apartado anterior, fuera superior a dicho límite máximo, el exceso se prorrateará reduciéndose proporcionalmente el número de acciones a recibir por cada empleado o directivo, reduciéndose en igual proporción las compradas con el importe bruto de su remuneración extraordinaria anual o paga de beneficios, para que, sin modificación de su valor unitario, el número de acciones a entregar en conjunto no supere la cifra máxima señalada.

**Otras condiciones:**

- El valor de las acciones de la Sociedad será cada uno de los ejercicios igual para todos los empleados y directivos y se comunicará junto con la oferta del Plan, para que cada empleado o directivo pueda adoptar la decisión que estime más conveniente.
- Se establece como condición para que el Plan cumpla también su finalidad de fidelizar a sus beneficiarios, un plazo de permanencia necesario de las acciones en el patrimonio del empleado o directivo de tres (3) años para poder disponer de las acciones, contado desde que se reciban cada una de ellas. Mientras no se haya cumplido el plazo de permanencia indicado, el empleado o directivo no podrá gravar ni enajenar las acciones recibidas, salvo autorización expresa de la Sociedad.
- Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá determinar las garantías que los beneficiarios deban constituir sobre las acciones entregadas, con el fin de asegurar el cumplimiento del Plan.
- El empleado o directivo durante el plazo que sea titular de las acciones tendrá la condición plena de accionista de la Sociedad, con los derechos políticos y económicos que ello comporte conforme a la legislación en cada momento aplicable.
- El Consejo de Administración está igualmente autorizado para interpretar, completar o implementar cualquier cuestión o duda que pueda generarse en la aplicación del Plan de cara a cumplir con el objetivo citado, quedando facultado, igualmente, para delegar a favor del Consejero Delegado las facultades conferidas en virtud de este acuerdo que sean legalmente delegables.

**p) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

#### q) Transacciones con 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 de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### r) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, que se prepara de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

#### 6. Inmovilizado intangible

Los saldos, al 31 de marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2024, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

##### Ejercicio 2024/25

|                                     | Saldo al<br>31/03/2024 | Fusión<br>(Nota 2) | Euros<br>Adiciones<br>Dotaciones | Trasposos | Saldo al<br>31/03/2025 |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------|----------------------------------|-----------|------------------------|
| <b>Coste:</b>                       |                        |                    |                                  |           |                        |
| Aplicaciones informáticas           | 1.275.058              | 66.117             | -                                | 99.494    | 1.440.669              |
| Inmovilizado intangible en curso    | 19.488                 | -                  | 174.149                          | -99.494   | 94.143                 |
| <b>Total coste</b>                  | <b>1.294.546</b>       | <b>66.117</b>      | <b>174.149</b>                   | <b>-</b>  | <b>1.534.811</b>       |
| <b>Amortización acumulada:</b>      |                        |                    |                                  |           |                        |
| Aplicaciones informáticas           | -856.586               | -66.117            | -152.646                         | -         | -1.075.349             |
| <b>Total amortización acumulada</b> | <b>-856.586</b>        | <b>-66.117</b>     | <b>-152.646</b>                  | <b>-</b>  | <b>-1.075.349</b>      |
| <b>Inmovilizado intangible neto</b> | <b>437.960</b>         | <b>-</b>           | <b>21.502</b>                    | <b>-</b>  | <b>459.462</b>         |

##### Ejercicio 2023/24

|                                     | Saldo al<br>31/03/2023 | Adiciones<br>Dotaciones | Euros<br>Retiros | Saldo al<br>31/03/2024 |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------|------------------------|
| <b>Coste:</b>                       |                        |                         |                  |                        |
| Aplicaciones informáticas           | 1.363.854              | 267.149                 | -355.945         | 1.275.058              |
| Inmovilizado intangible en curso    | -                      | 19.488                  | -                | 19.488                 |
| <b>Total coste</b>                  | <b>1.363.854</b>       | <b>286.637</b>          | <b>-355.945</b>  | <b>1.294.546</b>       |
| <b>Amortización acumulada:</b>      |                        |                         |                  |                        |
| Aplicaciones informáticas           | -1.123.276             | -89.255                 | 355.945          | -856.586               |
| <b>Total amortización acumulada</b> | <b>-1.123.276</b>      | <b>-89.255</b>          | <b>355.945</b>   | <b>-856.586</b>        |
| <b>Inmovilizado intangible neto</b> | <b>240.578</b>         | <b>197.382</b>          | <b>-</b>         | <b>437.960</b>         |

Las principales adiciones del ejercicio 2024/25 del epígrafe de inmovilizado intangible corresponden a inversiones en nuevos desarrollos informáticos dentro del programa de renovación tecnológica y de comunicaciones que la Sociedad está llevando a cabo de manera continuada. La inversión del ejercicio en este sentido ha ascendido a 174.149 euros (286.637 euros en el ejercicio 2023/24). Durante el ejercicio

terminado a 31 de marzo de 2025 se han producido retiros por importe de 0 euros (355.945 euros a 31 de marzo de 2024).

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2024/25 en concepto de amortización de aplicaciones informáticas ha sido de 152.646 euros (89.255 euros en 2023/24) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de marzo de 2025.

Durante el ejercicio 2024/25 no se ha capitalizado carga financiera alguna en el epígrafe de inmovilizado intangible. Al cierre del ejercicio 2024/25 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 750.475 euros que siguen en uso (664.539 euros en el ejercicio 2023/24). No existen compromisos de compra de elementos de inmovilizado intangible en la actualidad.

## 7. Inmovilizado material

Los saldos, al 31 de marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2024, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

### Ejercicio 2024/25

|  | Saldo al<br>31/03/2024 | Fusión<br>(Nota 2) | Euros                   |                 | Saldo al<br>31/03/2025 |
|--|------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|
|  |                        |                    | Adiciones<br>Dotaciones | Retiros         |                        |
| <b>Coste:</b>                              |                        |                    |                         |                 |                        |
| Terrenos                                   | 1.703.875              | -                  | -                       | -               | 1.703.875              |
| Construcciones                             | 1.095.746              | -                  | 59.642                  | -               | 1.155.388              |
| Instalaciones técnicas y maquinaria        | 5.643.027              | 96.558             | -                       | -106.590        | 5.632.995              |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 1.341.102              | 735.900            | -                       | -               | 2.077.002              |
| Elementos transporte y EPD                 | 509.807                | 269.579            | 55.866                  | -56.000         | 779.252                |
| <b>Total coste</b>                         | <b>10.293.557</b>      | <b>1.102.037</b>   | <b>115.508</b>          | <b>-162.590</b> | <b>11.348.512</b>      |
| <b>Amortización acumulada:</b>             |                        |                    |                         |                 |                        |
| Construcciones                             | -612.040               | -                  | -20.548                 | -               | -632.588               |
| Instalaciones técnicas y maquinaria        | -5.550.263             | -96.558            | -41.992                 | 106.590         | -5.582.222             |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | -1.168.792             | -720.377           | -38.651                 | -               | -1.927.820             |
| Elementos transporte y EPD                 | -320.194               | -176.438           | -100.330                | 56.000          | -540.961               |
| <b>Total amortización acumulada</b>        | <b>-7.651.288</b>      | <b>-993.372</b>    | <b>-201.521</b>         | <b>162.590</b>  | <b>-8.683.591</b>      |
| <b>Inmovilizaciones materiales netas</b>   | <b>2.642.269</b>       | <b>108.665</b>     | <b>-86.013</b>          | <b>-</b>        | <b>2.664.921</b>       |

### Ejercicio 2023/24

|  | Saldo al<br>31/03/2023 | Euros                   |                 | Saldo al<br>31/03/2024 |
|--|------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|
|  |                        | Adiciones<br>Dotaciones | Retiros         |                        |
| <b>Coste:</b>                              |                        |                         |                 |                        |
| Terrenos                                   | 1.703.875              | -                       | -               | 1.703.875              |
| Construcciones                             | 1.102.361              | -                       | -6.615          | 1.095.746              |
| Instalaciones técnicas y maquinaria        | 5.643.027              | -                       | -               | 5.643.027              |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 1.294.935              | 69.852                  | -23.685         | 1.341.102              |
| Elementos transporte y EPD                 | 1.168.832              | 146.480                 | -805.505        | 509.807                |
| <b>Total coste</b>                         | <b>10.913.030</b>      | <b>216.332</b>          | <b>-835.805</b> | <b>10.293.557</b>      |
| <b>Amortización acumulada:</b>             |                        |                         |                 |                        |
| Construcciones                             | -575.238               | -36.967                 | 165             | -612.040               |
| Instalaciones técnicas y maquinaria        | -5.486.518             | -63.745                 | -               | -5.550.263             |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | -1.140.458             | -52.019                 | 23.685          | -1.168.792             |
| Elementos transporte y EPD                 | -1.071.245             | -54.453                 | 805.505         | -320.194               |
| <b>Total amortización acumulada</b>        | <b>-8.273.459</b>      | <b>-207.184</b>         | <b>829.355</b>  | <b>-7.651.288</b>      |
| <b>Inmovilizaciones materiales netas</b>   | <b>2.639.571</b>       | <b>9.148</b>            | <b>-6.450</b>   | <b>2.642.269</b>       |

Las adiciones del ejercicio 2024/25 han ascendido a 115.508 euros (216.332 euros en el ejercicio 2023/24), y se corresponden, principalmente, con costes incurridos en equipos de proceso de información y datos, así como en la compra de dos elementos de transporte. Adicionalmente, durante el ejercicio 2024/25 no se han producido traspasos desde otras partidas del balance de la Sociedad (0 euros en el ejercicio 2023/24).

La Sociedad suscribió el 14 de noviembre de 2018 con la entidad financiera Kutxabank, S.A. un contrato de préstamo hipotecario sobre sus oficinas, situadas en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, de Madrid, con vencimiento 14 de noviembre de 2029, por importe de 4.470.000 euros, de los cuales 1.913.996 euros están pendientes de amortizar al 31 de marzo de 2025 (2.264.237 euros al 31 de marzo de 2024) (Nota 17).

Durante el ejercicio 2024/25 no se ha capitalizado carga financiera en el epígrafe de inmovilizado material. Asimismo, al 31 de marzo de 2025, no existe carga financiera activada en el inmovilizado material de importe significativo.

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2024/25 en concepto de amortización ha sido de 201.521 euros (207.184 euros en el ejercicio 2023/24) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de marzo de 2025.

En el epígrafe de "Terrenos y construcciones" se incluye el edificio donde están situadas las oficinas de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L., ubicadas en la Glorieta Cuatro Caminos, 6 y 7 de Madrid, por importe bruto de 1.309.360 euros, así como una nave destinada a almacén situada en San Martín de la Vega (Madrid) por importe bruto de 1.490.260 euros.

Durante el ejercicio 2024/25 se han producido bajas o retiros por importe de 162.590 euros (835.805 euros en el ejercicio 2023/24) correspondiente principalmente a la venta de un camión y una grúa vinculados con la actividad de la Sociedad. El resultado neto positivo obtenido en las mencionadas bajas ha ascendido a 33.200 euros (19.150 euros de beneficio en el ejercicio 2023/24) y se encuentra registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Al cierre de los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

|  | Euros                  |                  |
|--|------------------------|------------------|
|  | Valor contable (bruto) |                  |
|  | 31/03/2025             | 31/03/2024       |
| Construcciones                             | 83.256                 | 83.256           |
| Instalaciones técnicas y maquinaria        | 5.298.317              | 5.304.796        |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 1.713.354              | 1.021.705        |
| Equipos procesos de Información            | 399.078                | 213.527          |
| <b>Total</b>                               | <b>7.494.005</b>       | <b>6.623.284</b> |

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio terminado al 31 de marzo de 2025 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos en opinión de los Administradores.

Al 31 de marzo de 2025 no existen compromisos de compra o venta de inmovilizado material ni elementos de este fuera del territorio nacional.

Tal y como se indica en la Nota 5.d, para aquellos activos sobre los que no se ha obtenido tasación, la Sociedad ha procedido a estimar, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de los elementos del inmovilizado material a un importe inferior al de su valor en libros. Como resultado de dicho proceso, la Sociedad no ha registrado, durante los ejercicios 2024/25 y 2023/24, ninguna pérdida por deterioro del inmovilizado material.

## 8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este epígrafe del balance en los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

### Ejercicio 2024/25

|  | Saldo al<br>31/03/2024 | Fusión<br>(Nota 2) | Euros                   |                 | Trasposos<br>(Nota 10 y 11) | Saldo al<br>31/03/2025 |
|--|------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|
|  |                        |                    | Adiciones<br>Dotaciones | Retiros         |                             |                        |
| <b>Coste:</b>                          |                        |                    |                         |                 |                             |                        |
| Inversiones en terrenos                | 7.079.632              | 1.801.947          | -                       | -508.474        | 741.200                     | 9.114.305              |
| Inversiones en construcciones          | 5.985.386              | 1.957.960          | -                       | -477.642        | 252.354                     | 7.718.058              |
| <b>Total coste</b>                     | <b>13.065.018</b>      | <b>3.759.907</b>   | <b>-</b>                | <b>-986.116</b> | <b>993.554</b>              | <b>16.832.363</b>      |
| <b>Amortización acumulada:</b>         |                        |                    |                         |                 |                             |                        |
| Inmuebles para arrendamientos          | -987.581               | -569.426           | -155.090                | 56.616          | -                           | -1.655.481             |
| <b>Total amortización acumulada</b>    | <b>-987.581</b>        | <b>-569.426</b>    | <b>-155.090</b>         | <b>56.616</b>   | <b>-</b>                    | <b>-1.655.481</b>      |
| <b>Deterioro:</b>                      |                        |                    |                         |                 |                             |                        |
| Inmuebles para arrendamientos          | -516.836               | -139.843           | -182.674                | 561.445         | -                           | -277.908               |
| <b>Total deterioro</b>                 | <b>-516.836</b>        | <b>-139.843</b>    | <b>-182.674</b>         | <b>561.445</b>  | <b>-</b>                    | <b>-277.908</b>        |
| <b>Inversiones Inmobiliarias netas</b> | <b>11.560.600</b>      | <b>3.050.639</b>   | <b>-337.764</b>         | <b>-368.055</b> | <b>993.554</b>              | <b>14.898.975</b>      |

### Ejercicio 2023/24

|  | Saldo al<br>31/03/2023 | Adiciones<br>Dotaciones | Euros             |                | Trasposos<br>(Nota 10 y 11) | Saldo al<br>31/03/2024 |
|--|------------------------|-------------------------|-------------------|----------------|-----------------------------|------------------------|
|  |                        |                         | Retiros           |                |                             |                        |
| <b>Coste:</b>                          |                        |                         |                   |                |                             |                        |
| Inversiones en terrenos                | 8.361.189              | -                       | -1.464.207        | -              | 182.650                     | 7.079.632              |
| Inversiones en construcciones          | 7.051.708              | -                       | -1.280.652        | -              | 214.330                     | 5.985.386              |
| <b>Total coste</b>                     | <b>15.412.897</b>      | <b>-</b>                | <b>-2.744.859</b> | <b>-</b>       | <b>396.980</b>              | <b>13.065.018</b>      |
| <b>Amortización acumulada:</b>         |                        |                         |                   |                |                             |                        |
| Inmuebles para arrendamientos          | -1.125.573             | -128.058                | 266.050           | -              | -                           | -987.581               |
| <b>Total amortización acumulada</b>    | <b>-1.125.573</b>      | <b>-128.058</b>         | <b>266.050</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b>                    | <b>-987.581</b>        |
| <b>Deterioro:</b>                      |                        |                         |                   |                |                             |                        |
| Inmuebles para arrendamientos          | -757.494               | -27.677                 | 268.334           | -              | -                           | -516.836               |
| <b>Total deterioro</b>                 | <b>-757.494</b>        | <b>-27.677</b>          | <b>268.334</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b>                    | <b>-516.836</b>        |
| <b>Inversiones inmobiliarias netas</b> | <b>13.529.830</b>      | <b>-155.735</b>         | <b>-2.210.474</b> | <b>396.980</b> | <b>11.560.600</b>           |                        |

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 se han producido los siguientes movimientos en este epígrafe del balance de la Sociedad:

- **Retiros:** Durante el ejercicio 2024/25 se han producido bajas o retiros por importe de 986.116 euros (2.744.859 euros en el ejercicio 2023/24) correspondiente principalmente a la venta de 3 viviendas con sus anejos y 5 locales comerciales en alquiler propiedad de la Sociedad. El resultado neto positivo obtenido en las mencionadas bajas ha ascendido a 1.215.422 euros (1.002.891 euros de beneficio en el ejercicio 2023/24) y se encuentra registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado e inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Estos resultados por venta de inversiones inmobiliarias se presentan brutos de aplicaciones de deterioros de valor registrados en ejercicios anteriores.

- **Trasposos desde existencias:** Asimismo, durante el ejercicio 2024/25 la Sociedad ha traspasado, desde existencias a inversiones inmobiliarias 993.554 euros (396.980 euros en el ejercicio 2023/24) (Nota 11). El detalle de las promociones traspasadas parcialmente a inversiones inmobiliarias con el objeto de destinarlas al alquiler es el siguiente:

|                                   | Euros          |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
|                                   | 2024/25        | 2023/24        |
| Cocherón de la Villa              | 66.989         | -              |
| Valdemoro R-9                     | 87.140         | -              |
| Carabanchel IX                    | 202.337        | -              |
| Jardín de la Reina                | 637.088        | -              |
| Residencial Pryconsa Cañaveral II | -              | 151.831        |
| Ciempozuelos                      | -              | 245.149        |
| <b>Total</b>                      | <b>993.554</b> | <b>396.980</b> |

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos, o aquellos que, estando desocupados, tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos operativos.

El detalle de los inmuebles que componen este epígrafe del balance de la Sociedad al 31 de marzo de 2025 e información asociada a los mismos es el siguiente:

| Inmueble                           | Unidades |            |            |          | m2            |              | Euros             | %          |
|------------------------------------|----------|------------|------------|----------|---------------|--------------|-------------------|------------|
|                                    | Viv.     | Loc.       | Gar.       | Tr.      | s/r           | b/r          | Coste neto        | Ocupación  |
| Vallecas II (Ensanche)             | -        | 4          | -          | -        | 287           | -            | 314.023           | 0%         |
| Costlada II F1, F2 Y F3 PAR-R4,    | -        | 8          | -          | -        | 1.275         | -            | 1.407.490         | 100%       |
| Vallecas V P-1.12. D               | -        | 2          | -          | -        | 119           | -            | 243.526           | 100%       |
| Colmenar I P-RC1                   | -        | 1          | -          | -        | 139           | -            | 155.590           | 100%       |
| Vallecas Comercial II              | -        | 16         | -          | -        | 1.158         | -            | 2.000.000         | 100%       |
| Sanchinarro VII (Pryconsa)         | -        | 4          | 7          | -        | 477           | 226          | 1.030.397         | 69%        |
| Las Rosas (Vicálvaro)              | -        | 3          | -          | -        | 305           | -            | 363.134           | 59%        |
| Valdemoro R-9                      | -        | 8          | -          | -        | 515           | -            | 322.806           | 45%        |
| Miguel Yuste                       | -        | 2          | -          | -        | 191           | -            | 430.680           | 100%       |
| Carabanchel IX P.1.8.1C            | -        | 7          | -          | -        | 451           | -            | 622.067           | 58%        |
| Carabanchel VIII                   | -        | 7          | -          | -        | 515           | -            | 176.616           | 100%       |
| Villalba II                        | -        | 2          | -          | -        | 155           | -            | 269.000           | 100%       |
| Valladolid P28 POR.1 AL 4,5,6,9,   | -        | 2          | -          | -        | 162           | -            | 35.807            | -          |
| Virgen del Cortijo                 | -        | 1          | -          | -        | 1.251         | -            | 41.109            | -          |
| Algete 1                           | -        | 1          | -          | -        | 314           | -            | 12.028            | -          |
| Palomeras IV                       | -        | 1          | -          | -        | 67            | -            | 21.295            | -          |
| Bravo Murillo III (C/Müller)       | -        | 1          | -          | -        | 89            | -            | 38.089            | -          |
| Carabanchel I Parcela 6.2ªA        | -        | 2          | -          | -        | 207           | -            | 75.998            | 100%       |
| Las Rozas II Fase VII              | -        | -          | 1          | -        | -             | 32           | 11.936            | -          |
| Carabanchel VI                     | -        | 1          | -          | -        | 146           | -            | 307.103           | 100%       |
| Valdemoro II M-14                  | -        | 3          | -          | -        | 170           | -            | 109.480           | 100%       |
| Arroyo del Fresno                  | -        | 3          | -          | -        | 348           | -            | 74.516            | 100%       |
| Residencial Pryconsa Cañaveral II  | -        | 6          | -          | -        | 588           | -            | 148.171           | 100%       |
| Ciudad de la Comunicación          | -        | 3          | 2          | -        | 335           | 25           | 242.813           | 100%       |
| Ciempozuelos                       | -        | 1          | -          | -        | 96            | -            | 115.070           | 100%       |
| Villaverde V Parcela C             | 1        | -          | 3          | 1        | 52            | 95           | 142.852           | 100%       |
| Costlada III                       | 4        | 3          | 61         | 4        | 512           | 1.672        | 1.776.063         | 23%        |
| Villaverde VI                      | 1        | -          | 9          | 1        | 50            | 308          | 198.402           | -          |
| Vallecas VII (6.22.2.A)            | -        | 2          | 3          | -        | 113           | 119          | 259.353           | 100%       |
| Palomares Del Rio (fases 1 y 2)    | 1        | -          | -          | -        | 155           | -            | 223.217           | -          |
| López de Hoyos                     | -        | -          | 2          | -        | -             | 80           | 12.087            | -          |
| Sor Ángela Bloques 7 y 8           | -        | -          | 9          | -        | -             | 566          | 80.599            | -          |
| Sor Ángela Bloques 1 y 5           | -        | -          | 5          | -        | -             | 58           | 8.775             | -          |
| Sor Ángela B-2 y B-10              | -        | -          | 1          | -        | -             | 16           | 7.552             | -          |
| Local Malagón 2                    | -        | 1          | -          | -        | 746           | -            | 733.863           | -          |
| Garajes C/ San Vicente Ferrer, 60  | -        | -          | 18         | -        | -             | 703          | 83.647            | -          |
| Tres Olivos C.5-C                  | -        | 2          | -          | -        | 183           | -            | 110.619           | -          |
| Tres Olivos C                      | -        | 16         | 3          | -        | 632           | 109          | 393.102           | -          |
| Vasares Bloque 1                   | -        | 4          | -          | -        | 257           | -            | 89.998            | -          |
| Vasares Bloque 2                   | -        | 4          | -          | -        | 271           | -            | 97.995            | -          |
| Vasares Bloque 4                   | -        | 2          | -          | -        | 150           | -            | 54.821            | -          |
| Locales Galería Pozuelo de Alarcón | -        | 14         | -          | -        | 531           | -            | 31.916            | -          |
| Local C/ Mayor, 18                 | -        | 1          | -          | -        | 303           | -            | 6.405             | 100%       |
| Local C/ Pinar San José, 23        | -        | 1          | -          | -        | 497           | -            | 524.920           | -          |
| Piso C/ Isabel La Católica, 13 5I  | 1        | -          | -          | -        | 56            | -            | 929               | 100%       |
| Piso C/ Vallehermoso, 92 4B        | 1        | -          | -          | -        | 26            | -            | 329.029           | 100%       |
| Emilio Muñoz                       | -        | -          | 2          | -        | -             | 45           | 9.721             | -          |
| Cocherón de la villa               | -        | 4          | -          | -        | 298           | -            | 244.296           | 100%       |
| Balcón de la Gavia                 | -        | 1          | -          | -        | 165           | -            | 57.071            | 100%       |
| Jardín de la reina                 | -        | 4          | -          | -        | 436           | -            | 853.000           | 100%       |
| <b>Total</b>                       | <b>9</b> | <b>148</b> | <b>126</b> | <b>6</b> | <b>14.792</b> | <b>4.055</b> | <b>14.898.974</b> | <b>52%</b> |

Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad tiene destinados a arrendamiento 14.792 m2 s/r + 4.055 m2 b/r (10.624 m2 s/r + 3.285 m2 b/r al cierre del ejercicio 2023/24), esto es, 9 viviendas, 148 locales, 126 plazas de garaje y 6 trasteros (10 viviendas, 94 locales, 105 plazas de garaje y 9 trasteros al 31 de marzo de 2024). El coste neto de amortizaciones y deterioros de las inversiones inmobiliarias asciende a 14.898.974 euros al cierre del ejercicio 2024/25 (11.560.600 euros al cierre del ejercicio 2023/24) siendo la ratio de ocupación al cierre del ejercicio actual del 52% frente al 73% del ejercicio anterior.

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2024/25 en concepto de amortización ha sido de 155.090 euros (128.058 euros en el ejercicio 2023/24), que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de marzo de 2025.

Tal y como se indica en la Nota 5.d, la Sociedad ha procedido a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de sus inversiones inmobiliarias a un importe inferior al de su valor en libros. Como resultado de dicho proceso y de la venta de activos deteriorados en años anteriores, al 31 de marzo de 2025, se ha registrado un resultado neto positivo por deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 378.771 euros (negativo de 240.658 euros al 31 de marzo de 2024). Dicha provisión por deterioro de valor ha sido calculada por los Administradores de la Sociedad en base a valoraciones, tanto internas como de expertos independientes, de los inmuebles propiedad de esta que se encuentran destinados al arrendamiento por valores comparables. El importe de dicho deterioro ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado e inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024/25 adjunta.

El detalle de los inmuebles que, al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024, tienen deterioros es el siguiente:

|                       | Deterioro (euros) |                |
|-----------------------|-------------------|----------------|
|                       | 31/03/2025        | 31/03/2024     |
| Carabanchel VI        | -                 | 51.239         |
| Villalba II           | 57.921            | -              |
| Vallecas Comercial II | 95.234            | 452.264        |
| Jardín de la Reina    | 124.753           | -              |
| Las Rozas II Fase VII | -                 | 279            |
| Ciempozuelos          | -                 | 13.054         |
| <b>Total</b>          | <b>277.908</b>    | <b>516.836</b> |

Por tipología de inversión inmobiliaria de la Sociedad, los metros cuadrados (sobre y bajo rasante) asociados a estos activos patrimoniales en renta se distribuyen, al cierre de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2025 y el 31 de marzo de 2024, de la siguiente manera:

|                               | Metros cuadrados |               |
|-------------------------------|------------------|---------------|
|                               | 31/03/2025       | 31/03/2024    |
| Residencial                   | 4.723            | 4.051         |
| Comercial                     | 14.124           | 9.859         |
| <b>Total metros cuadrados</b> | <b>18.847</b>    | <b>13.910</b> |

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas, principalmente, en la Comunidad de Madrid.

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguros que cubren los posibles riesgos a que están sujetos todos los elementos de las inversiones inmobiliarias.

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron, tal y como se indica en la Nota 19.2, a 1.249.291 euros (1.494.628 euros en el ejercicio 2023/24).

Al cierre de los ejercicios anuales terminados al 31 de marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2024, no existían compromisos de compra o venta en firme de las inversiones inmobiliarias. Por otro lado, al cierre de dichos ejercicios no existía obligación contractual alguna en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras, más allá de las necesidades para su uso normal.

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025, la Sociedad tenía elementos incluidos en las inversiones inmobiliarias que estuvieran totalmente amortizados y en uso por importe de 31.012 euros (31.012 euros a 31 de marzo de 2024).

## 9. Arrendamientos

### 9.1 Arrendamiento operativo

Al cierre de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024, la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios 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 en los contratos de arrendamientos operativos más significativos:

| Arrendamientos operativos<br>Cuotas mínimas | Valor nominal (euros) |                  |
|---|-----------------------|------------------|
|   | 31/03/2025            | 31/03/2024       |
| Menos un año                                | 1.325.081             | 1.071.477        |
| Entre uno y cinco años                      | 4.080.789             | 5.427.304        |
| <b>Total</b>                                | <b>5.405.869</b>      | <b>6.498.781</b> |

No existen cuotas contingentes, al 31 de marzo de 2025 ni al 31 de marzo de 2024.

## 10. Inversiones financieras (largo plazo y corto plazo)

### A. Inversiones financieras (largo plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" al cierre de los ejercicios anuales terminados al 31 de marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2024, del balance adjunto es el siguiente:

|                                  | Euros<br>31/03/2025  |                                 |   |                    |
|----------------------------------|--|---------------------------------|---|--------------------|
|                                  | Inversiones financieras a largo plazo                                    |                                 |   |                    |
|                                  | Inversiones<br>empresas del<br>grupo y<br>asociadas<br>valorados a coste | Valorados a coste<br>amortizado | Valorados a coste VR con<br>cambios en<br>Patrimonio neto | Total              |
| Instrumentos patrimonio          | 103.450.333  | -                               | -   | 103.450.333        |
| Créditos a largo plazo           | 50.656   | 39.489.058                      | -   | 39.539.714         |
| Valores representativos de deuda | -  | -                               | 11.877.565  | 11.877.565         |
| Otros activos financieros        | -  | 408.626                         | -   | 408.626            |
| <b>Total</b>                     | <b>103.500.989</b>   | <b>39.897.684</b>               | <b>11.877.565</b>   | <b>155.276.238</b> |

|                                  | Euros<br>31/03/2024  |                                 |   |                    |
|----------------------------------|--|---------------------------------|---|--------------------|
|                                  | Inversiones financieras a largo plazo                                    |                                 |   |                    |
|                                  | Inversiones<br>empresas del<br>grupo y<br>asociadas<br>valorados a coste | Valorados a coste<br>amortizado | Valorados a coste VR con<br>cambios en<br>Patrimonio neto | Total              |
| Instrumentos patrimonio          | 115.688.344  | -                               | -   | 115.688.344        |
| Créditos a largo plazo           | -  | 38.241.212                      | -   | 38.241.212         |
| Valores representativos de deuda | -  | -                               | 7.876.264   | 7.876.264          |
| Otros activos financieros        | -  | 424.443                         | -   | 424.443            |
| <b>Total</b>                     | <b>115.688.344</b>   | <b>38.665.655</b>               | <b>7.876.264</b>  | <b>162.230.263</b> |

## Ejercicio 2024/25

El movimiento del epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo" y de "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" durante el ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2025, es tal como sigue:

|  | Saldo al<br>31/03/2024 | Fusión<br>(Nota 2) | Euros             |                    | Saldo al<br>31/03/2025 |
|--|------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
|  |                        |                    | Adiciones         | Retiros            |                        |
| Inversiones en empresas Grupo y asociadas            | 122.990.700            | -20.588.902        | 14.347.527        | -8.421.298         | 108.328.027            |
| Créditos a terceros                                  | 38.241.212             | -                  | 4.699.158         | -3.400.655         | 39.539.714             |
| Valores representativos de deuda                     | 7.876.265              | 3.152.417          | 1.190.321         | -341.437           | 11.877.565             |
| Otros activos financieros                            | 424.441                | -                  | -                 | -15.815            | 408.626                |
| Deterioro participaciones empresas Grupo y asociadas | -7.302.355             | 2.454.635          | -571.744          | 541.770            | -4.877.694             |
| <b>Total</b>   | <b>162.230.263</b>     | <b>-14.981.850</b> | <b>19.665.262</b> | <b>-11.637.435</b> | <b>155.276.238</b>     |

### a) Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

|   | Saldo al<br>31/03/2024 | Fusión<br>(Nota 2) | Euros             |                   | Saldo al<br>31/03/2025 |
|---|------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
|   |                        |                    | Adiciones         | Retiros           |                        |
| Fundación Pryconsa                              | 60.101                 | -                  | -                 | -                 | 60.101                 |
| Intervenciones Novo Film, A.I.E.                | 2.999                  | -                  | -                 | -2.999            | -                      |
| Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.     | 2.560.110              | -                  | -                 | -                 | 2.560.110              |
| Pryconsa Brasil Empreend. e Particip. Ltda.     | 3.511.484              | -                  | -                 | -                 | 3.511.484              |
| Parque Bruselas Residencial, S.L.               | 50.000                 | -                  | -                 | -                 | 50.000                 |
| Prynergia, S.L.U.                               | 8.229.215              | -                  | -                 | -                 | 8.229.215              |
| Boellicher y Navarro, S.L.U.                    | 62.515.953             | -62.515.953        | -                 | -                 | -                      |
| Peñachica Promociones S.L.                      | 1.365.000              | -                  | -                 | -                 | 1.365.000              |
| Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario S.L. | -                      | 12.745.325         | -                 | -                 | 12.745.325             |
| Rank Inversiones S.L. S.A.                      | 16.769                 | 4.408.792          | -                 | -                 | 4.425.561              |
| Pryconsa Senior, S.L.U.                         | 7.289.478              | 2.857.554          | -                 | -9.022.829        | 1.124.203              |
| Cerro del Baile Urban, S.L.                     | -                      | -                  | 6.965.000         | -                 | 6.965.000              |
| Pryconsa Ahijones, S.L.                         | 17.049.472             | -                  | -                 | -                 | 17.049.472             |
| Pryconsa Colmenar S.A.U.                        | 822.040                | -                  | 377.960           | -                 | 1.200.000              |
| Rento Tecnología de Alquiler S.L.U.             | 952.166                | -                  | -                 | -                 | 952.166                |
| Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. | 5.012.000              | -                  | -                 | -12.000           | 5.000.000              |
| Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.U.             | 4.586.371              | -4.586.371         | -                 | -                 | -                      |
| Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.    | 9.583.269              | 20.014.082         | -                 | -                 | 29.597.351             |
| Resydenza Sagunto, S.L.U.                       | -                      | -                  | 7.004.568         | -                 | 7.004.568              |
| Anoa Finanzas S.L.U.                            | -                      | 3.699.999          | 1                 | -                 | 3.700.000              |
| Laparanza S.A.                                  | -                      | 2.787.670          | -                 | -                 | 2.787.670              |
| Otras (*)                                       | 802                    | -                  | -                 | -                 | 802                    |
| <b>Total empresas del Grupo</b>                 | <b>123.607.229</b>     | <b>-20.588.902</b> | <b>14.347.528</b> | <b>-9.037.828</b> | <b>108.328.028</b>     |
| Pryconsa Colmenar S.A.U.                        | -616.530               | -                  | -                 | 616.530           | -                      |
| <b>Total desembolsos pendientes</b>             | <b>-616.530</b>        | <b>-</b>           | <b>-</b>          | <b>616.530</b>    | <b>-</b>               |
| Fundación Pryconsa                              | -60.101                | -                  | -                 | -                 | -60.101                |
| Rento Tecnología de Alquiler S.L.U.             | -319.594               | -                  | -571.744          | -                 | -891.338               |
| Boettlicher y Navarro, S.L.U.                   | -3.410.375             | 3.410.375          | -                 | -                 | -                      |
| Anoa Finanzas S.L.                              | -                      | -955.740           | -                 | 541.770           | -413.970               |
| Pryconsa Brasil Empreend. e Particip. Ltda.     | -3.511.484             | -                  | -                 | -                 | -3.511.484             |
| Otras (*)                                       | -802                   | -                  | -                 | -                 | -802                   |
| <b>Deterioro participaciones empresas Grupo</b> | <b>-7.302.356</b>      | <b>2.454.635</b>   | <b>-571.744</b>   | <b>541.770</b>    | <b>-4.877.695</b>      |
| <b>Total</b>                                    | <b>115.688.343</b>     | <b>-18.134.267</b> | <b>13.775.785</b> | <b>-7.879.528</b> | <b>103.450.333</b>     |

(\*) Corresponde, fundamentalmente, a Inversiones en sociedades sin actividad y a otras participaciones poco significativas.

## Ejercicio 2023/24

El movimiento del epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo" y de "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo" durante el ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2024, fue tal como sigue:

|  | Saldo al<br>31/03/2023 | Euros             |                  |                 | Saldo al<br>31/03/2024 |
|--|------------------------|-------------------|------------------|-----------------|------------------------|
|  |                        | Adiciones         | Retiros          | Fusión          |                        |
| Inversiones en empresas Grupo y asociadas            | 118.529.350            | 1.852.641         | 2.808.647        | -199.938        | 122.990.700            |
| Créditos a terceros                                  | 32.640.648             | 11.472.565        | -5.872.001       | -               | 38.241.212             |
| Valores representativos de deuda                     | 4.486.828              | 3.721.570         | -332.133         | -               | 7.876.265              |
| Otros activos financieros                            | 390.275                | 34.166            | -                | -               | 424.441                |
| Deterioro participaciones empresas Grupo y asociadas | -12.988.970            | -319.594          | 6.006.208        | -               | -7.302.356             |
| <b>Total</b>   | <b>143.058.131</b>     | <b>16.781.348</b> | <b>2.610.721</b> | <b>-199.938</b> | <b>162.230.262</b>     |

### a) Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El movimiento de este epígrafe fue el siguiente:

|   | Saldo al<br>31/03/2023 | Euros            |                  |                 | Saldo al<br>31/03/2024 |
|---|------------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------------|
|   |                        | Adiciones        | Retiros          | Fusión          |                        |
| Fundación Pryconsa                              | 60.101                 | -                | -                | -               | 60.101                 |
| Intervenciones Novo Film, A.I.E.                | 190.137                | -                | -187.138         | -               | 2.999                  |
| Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.     | 2.560.110              | -                | -                | -               | 2.560.110              |
| Pryconsa Brasil Empreend. e Particip. Ltda.     | 3.511.484              | -                | -                | -               | 3.511.484              |
| Parque Bruselas Residencial, S.L                | 50.000                 | -                | -                | -               | 50.000                 |
| Prynergia, S.L.U.                               | 8.229.215              | -                | -                | -               | 8.229.215              |
| Tenedora de Terrenos, S.L.U.                    | 199.938                | -                | -                | -199.938        | -                      |
| Boetticher y Navarro, S.L.U.                    | 62.515.953             | -                | -                | -               | 62.515.953             |
| Peñachica Promociones S.L.                      | 725.000                | 640.000          | -                | -               | 1.365.000              |
| Rank Inversiones SIL, S.A.                      | 16.769                 | -                | -                | -               | 16.769                 |
| Pryconsa Senyor, S.L.                           | 7.289.478              | -                | -                | -               | 7.289.478              |
| Pryconsa Ahljlones, S.L.                        | 16.997.875             | 51.598           | -                | -               | 17.049.473             |
| Rento Tecnología de Alquiler S.L.U.             | -                      | 952.166          | -                | -               | 952.166                |
| Pryconsa Colmenar S.A.U.                        | -                      | 822.040          | -                | -               | 822.040                |
| Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. | 5.012.000              | -                | -                | -               | 5.012.000              |
| Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.U.             | 4.585.384              | 987              | -                | -               | 4.586.371              |
| Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.    | 9.583.304              | 2.380            | -2.415           | -               | 9.583.269              |
| Otras (*)                                       | 802                    | -                | -                | -               | 802                    |
| <b>Total empresas del Grupo</b>                 | <b>121.527.550</b>     | <b>2.489.171</b> | <b>-189.553</b>  | <b>-199.938</b> | <b>123.607.230</b>     |
| Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.   | -2.998.200             | -                | 2.998.200        | -               | -                      |
| Pryconsa Colmenar S.A.U.                        | -                      | -616.530         | -                | -               | -616.530               |
| <b>Total desembolsos pendientes</b>             | <b>-2.998.200</b>      | <b>-616.530</b>  | <b>2.998.200</b> | <b>-</b>        | <b>-616.530</b>        |
| Fundación Pryconsa                              | -60.101                | -                | -                | -               | -60.101                |
| Rento Tecnología de Alquiler S.L.U.             | -                      | -319.594         | -                | -               | -319.594               |
| Boetticher y Navarro, S.L.U.                    | -9.416.521             | -                | 6.006.146        | -               | -3.410.375             |
| Intervenciones Novo Film, A.I.E.                | -62                    | -                | 62               | -               | -                      |
| Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.U.             | -                      | -                | -                | -               | -                      |
| Pryconsa Brasil Empreend. e Particip. Ltda.     | -3.511.484             | -                | -                | -               | -3.511.484             |
| Otras (*)                                       | -802                   | -                | -                | -               | -802                   |
| <b>Deterioro participaciones empresas Grupo</b> | <b>-12.988.970</b>     | <b>-319.594</b>  | <b>6.006.208</b> | <b>-</b>        | <b>-7.302.356</b>      |
| <b>Total</b>                                    | <b>105.540.380</b>     | <b>1.533.047</b> | <b>8.814.855</b> | <b>-199.938</b> | <b>115.688.344</b>     |

(\*) Corresponde, fundamentalmente, a inversiones en sociedades sin actividad y a otras participaciones poco significativas.

Los principales movimientos que han tenido lugar en el ejercicio 2023/24 corresponden a:

### Adiciones

**Cerro del Baile Urban, S.L.:** Con fecha 7 de mayo de 2024, se firma escritura de compraventa de participaciones sociales de Cerro del Baile Urban, S.L. por la que la Sociedad adquiere un total de 6.965.000 participaciones de 1 euro de valor nominal: 2.037.262 participaciones a la entidad Donato Lasa, S.A. numeradas de la 2.037.264 a 4.074.525 ambas inclusive y; 4.927.738 participaciones sociales a la sociedad IDL Inverdolsa, S.L., numeradas de la 4.074.526 a 9.002.263 ambas inclusive. La Sociedad pasa a tener el 50% de la sociedad participada. El objeto social principal de la participada es el desarrollo inmobiliario de terrenos localizados en el ámbito Cerro del Baile, en San Sebastián de los Reyes (Madrid). La Sociedad es

titular del 50% de la participada.

**Pryconsa Colmenar, S.A.U.:** Con fecha 11 de diciembre de 2024 se eleva a público el acta de decisiones de socio único de la sociedad participada que tuvo lugar el 2 de diciembre de 2024 por el que se decide ampliar el Capital Social de Pryconsa Colmenar, S.A.U. en 377.960 euros. La Sociedad, suscribe 377.960 participaciones sociales nuevas a 1 euro de valor nominal numeradas de la 822.041 a la 1.200.000 ambas inclusive. Con esa misma fecha del 2 de diciembre de 2024, el socio único de la participada desembolsa íntegramente la totalidad del dividendo pasivo que estaba pendiente de desembolsar desde la constitución de la participada por importe de 616.530 euros. El objeto social principal de la participada es la construcción de un edificio de viviendas asequibles en régimen de concesión sobre una parcela propiedad de la Comunidad de Madrid situada en Colmenar Viejo (Madrid) para su explotación en régimen alquiler a través de una concesión ya adjudicada. La Sociedad es titular del 100% de la participada.

**Resydenza Sagunto, S.L.U.:** Con fecha 5 de junio de 2024, la Sociedad compra 3.000 participaciones sociales, numeradas de la 1 a la 3.000 ambas inclusive de la sociedad participada (anteriormente denominada Prynergia Desarrollos Solares, S.L.U.) a Prynergia, S.L.U. por 4.568 euros. El 26 de junio de 2024, se modifica la denominación social de la entidad a Resydenza Sagunto, S.L.U. El 6 de noviembre de 2024, con la finalidad de aportar liquidez a la Resydenza Sagunto S.L., la Sociedad realiza una aportación de socios por importe de 7.000.000 euros. El objeto social principal de la participada es la explotación en régimen alquiler de un edificio que una sociedad del Grupo (Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.) ha construido en Sagunto (Valencia). El proyecto de construcción y posterior explotación en arrendamiento está compuesto de tres edificios. El primero ya está en explotación en la participada desde este ejercicio 2024/25 estando el segundo en construcción en la actualidad esperando ser entregado a la participada en el ejercicio 2025/26.

**Anoa Finanzas, S.L.U.:** Con fecha 28 de febrero de 2024, la Sociedad compra 1 participación, número 4.567.901, a Per 32, S.L. pasando a tener el 100% de Anoa Finanzas, S.L.U. tras haber adquirido 3.699.999 participaciones al absorber a Cogein, S.L.U. el 14 de agosto de 2024. El objeto social principal de la participada es la explotación en inmuebles en régimen alquiler.

#### Retiros

**Intervenciones Novo Film 2006, A.I.E.:** Con fecha 25 de noviembre de 2024 se firma la escritura de disolución, liquidación y extinción simultánea de Intervenciones Novo Film 2006, A.I.E. por la que la Sociedad recibe 3.020,66 euros, de los que 663,16 euros se corresponden con Derechos de crédito contra las Administraciones Públicas y 2.357,50 euros con cargo a la Tesorería de la Agrupación. Por tanto, desaparecen las participaciones sociales, número 1 a 2.999, ambas inclusive, que tenía la Sociedad.

**Pryconsa Senior, S.L.U.:** El 2 de diciembre de 2019 la Sociedad y Cogein, S.L. constituyen Pryconsa Senior, S.L. mediante la aportación de dos activos: Edificio sito en calle Arenas y Navarro, número 14 en Madrid por parte de la Sociedad valorada en 7.289.478 euros y aportado por valor de 12.116.303 euros y; la parcela sita en Las Mercedes, en Madrid por parte de Cogein, S.L.U. valorada en 2.857.554 euros y aportada por valor de 6.838.254 euros. De dichos activos, 2.100.000 euros forman el capital social y 16.854.557 euros la prima de asunción de Pryconsa Senior, S.L. El 14 de agosto de 2024, la Sociedad absorbe a Cogein, S.L.U. y, por tanto, sus participaciones en Pryconsa Senior, S.L. por 2.857.554 euros. Posteriormente, el 25 de septiembre y el 1 de octubre de 2024 se devuelve a la Sociedad el importe de 16.854.557 euros de prima de asunción de la participada. Teniendo en cuenta que el valor contable en comparación con la aportación de los activos supone un 53%, la devolución de la prima de asunción se realiza siguiendo dicho criterio. Así, de los 16.854.557 euros de prima de asunción sólo minoran el valor de la participación de la Sociedad en Pryconsa Senior, S.L.U. en 9.022.829 euros, considerándose la diferencia como dividendos.

**Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U.:** Con fecha 10 de marzo de 2025, en la Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la Sociedad Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. se aprueba, entre otros, la devolución, a la Sociedad como socio único, de la prima de emisión de la sociedad participada por importe de 12.000 euros.

#### Fusión

**Triángulo Plaza Cataluña, S.L.U.:** Como consecuencia del proceso de fusión por absorción de Triángulo Plaza Cataluña, S.L.U. (Sociedad Absorbida) descrito en la Nota 2, la Sociedad ha procedido a dar de baja

el 100% de la participación que tenía en la Sociedad Absorbida con un coste en libros de 4.586.371 euros contra los activos y pasivos de la Sociedad Absorbida. Así mismo, esta fusión ha dado como resultado una reserva de fusión positiva en la Sociedad de 4.587.863 euros.

**Boetticher y Navarro, S.L.U.:** Como consecuencia del proceso de fusión por absorción de Boetticher y Navarro, S.L.U. (Sociedad Absorbida) descrito en la Nota 2, la Sociedad ha procedido a dar de baja el 100% de la participación que tenía en la Sociedad Absorbida con un coste en libros de 62.515.953 euros contra los activos y pasivos de la Sociedad Absorbida y creando una reserva de fusión negativa por importe de 32.098.889 euros que minora el patrimonio de la Sociedad y una diferencia de valoración que se asigna a las existencias de terrenos (hoy en obra en curso) vinculadas a las parcelas R-2.9 y R-2.10 por importe de 7.626.818 euros.

**Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario, S.L.:** Como consecuencia del proceso de fusión por absorción de Cogein, S.L.U. (Sociedad Absorbida) descrito en la Nota 2, la Sociedad adquiere 12.745.325 de participaciones sociales de Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario, S.L.

**Rank Inversiones SIL, S.A.:** Como consecuencia del proceso de fusión por absorción de Cogein, S.L.U. (Sociedad Absorbida) descrito en la Nota 2, la Sociedad adquiere 4.408.792 de acciones de Rank Inversiones SIL, S.A.

**Pryconsa Senior, S.L.U.:** Como consecuencia del proceso de fusión por absorción de Cogein, S.L.U. (Sociedad Absorbida) descrito en la Nota 2, la Sociedad adquiere 2.857.554 de participaciones sociales de Pryconsa Senior, S.L.U.

**Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.:** Como consecuencia del proceso de fusión por absorción de Cogein, S.L.U. (Sociedad Absorbida) descrito en la Nota 2, la Sociedad adquiere 20.014.082 de acciones de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.

**Anoa Finanzas S.L.U.:** Como consecuencia del proceso de fusión por absorción de Cogein, S.L.U. (Sociedad Absorbida) descrito en la Nota 2, la Sociedad adquiere 3.699.999 de participaciones sociales de Anoa Finanzas S.L.U.

**Laparanza S.A.:** Como consecuencia del proceso de fusión por absorción de Cogein, S.L.U. (Sociedad Absorbida) descrito en la Nota 2, la Sociedad adquiere 2.787.670 de acciones de Laparanza S.A.

#### **Deterioros**

En el ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2025, se tienen registrados los deterioros de valor de las participaciones a largo plazo necesarias para ajustar el valor en libros de las participaciones en empresas del Grupo y asociadas a su valor razonable.

Durante el ejercicio 2024/25, la Sociedad ha disminuido el saldo de los deterioros de instrumentos de patrimonio por un importe neto negativo de 29.974 euros como consecuencia de:

- Dotación de deterioro de instrumentos de patrimonio asociados a Rentto Tecnología de Alquiler, S.L.U. por importe de 571.744 euros.
- Reversión de deterioro de instrumentos de patrimonio asociados a Anoa Finanzas S.L.U. por importe de 541.770 euros.

Los principales datos de las empresas del Grupo y asociadas, al cierre del ejercicio terminado al 31 de marzo de 2025 son los siguientes:

| Sociedad   | Domicilio social                      | %       | Objeto Social               | Euros          |                  |                     | Fecha Información Contable |
|--|---------------------------------------|---------|-----------------------------|----------------|------------------|---------------------|----------------------------|
|  |                                       |         |                             | Capital social | Reservas y otros | Resultado ejercicio |                            |
| Fundación Pryconsa (*)                               | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 100,00% | Fundación                   | 60.101         | -54.113          | -3.225              | 31/12/2024                 |
| Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. (**)     | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 100,00% | Gestión de Cooperativas     | 540.990        | 13.071.229       | 12.224.690          | 31/12/2024                 |
| Parque Bruselas Residencial S.L. (*)                 | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 50,00%  | Promoción inmobiliaria      | 100.000        | 1.561.995        | -11.095             | 31/12/2024                 |
| Prynergia S.L.U. (*)                                 | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 100,00% | Energías renovables         | 2.439.125      | 4.474.985        | -229.539            | 31/12/2024                 |
| Cerro del Baile Urban, S.L.                          | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 100,00% | Promoción inmobiliaria      | 13.930.000     | -                | -                   | 31/12/2024                 |
| Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (**)    | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 11,19%  | SOCIMI Patrimonio           | 267.577.040    | 24.689.525       | 14.358.562          | 31/12/2024                 |
| Rank Inversiones S.I.L, S.A. (**)                    | Pº de la Habana, 74 de Madrid         | 0,22%   | Gestión e inversión         | 4.908.817      | 4.635.562        | 458.009             | 31/12/2024                 |
| Pryconsa Señor, S.L.U. (*)                           | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 63,92%  | Arrendamiento dotacional    | 2.100.000      | 282.334          | 440.924             | 31/12/2024                 |
| Pryconsa Ahijones, S.L. (*)                          | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 67,06%  | Promoción inmobiliaria      | 10.114.554     | 41.197.159       | -                   | 31/12/2024                 |
| Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A. (*)    | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 100,00% | SOCIMI arrendamiento urbano | 5.000.000      | 9.239            | 131.514             | 31/12/2024                 |
| Peñachica Promociones, S.L. (*)                      | Calle Nuria, 36, Madrid               | 50,00%  | Promoción inmobiliaria      | 1.450.000      | -                | -                   | 31/12/2024                 |
| Pryconsa Colmenar S.A.U. (*)                         | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 100,00% | Promoción inmobiliaria      | 1.200.000      | -                | -                   | 31/12/2024                 |
| Rento Tecnología de Alquiler S.L.U. (*)              | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 100,00% | Promoción inmobiliaria      | 3.200          | 782.647          | -725.018            | 31/12/2024                 |
| Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario S.L. (**) | Avenida de Hernán Cortes, 5, Cáceres  | 100,00% | Promoción inmobiliaria      | 27.696.457     | 16.033.516       | 7.808.348           | 31/12/2024                 |
| Resydenza Sagunto, S.L.U. (*)                        | Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid | 100,00% | Patrimonio                  | 3.000          | 7.001.624        | -160.493            | 31/12/2024                 |
| Anoa Finanzas S.L.U. (*)                             | Gta. Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid     | 100,00% | Tenencia de valores         | 3.700.000      | -1.529.712       | 122.437             | 31/12/2024                 |
| Laparanza S.A. (*)                                   | Crta. Colmenar Viejo Km 21, Madrid    | 38,41%  | Explotación de fincas       | 4.441.500      | 24.514.314       | 120.683             | 31/12/2024                 |

(\*) Datos no auditados

(\*\*) Datos auditados

La Sociedad Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., cotiza en la Bolsa de Luxemburgo. Con fecha 21 de diciembre de 2011, la totalidad de las acciones de Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., fueron admitidas a cotización en el Mercado de Valores de la Bolsa de Luxemburgo (Luxembourg Stock Exchange), siendo la cotización de salida 60,10 euros por acción. La cotización al 31 de diciembre de 2024 (cierre contable y fiscal de la participada) ha alcanzado la cifra de 72,00 euros por acción. Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., es una sociedad que se constituyó inicialmente el 1 de diciembre de 2011 bajo las leyes de Luxemburgo. Con fecha 10 de junio de 2014, se aprobó por la Junta General Extraordinaria y Universal el traslado del domicilio social en Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7 de Madrid (28020), España. También se acordó el cambio de denominación social de "Saint Croix Holding Immobilier, S.A." a "Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A." La Sociedad fue definitivamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 15 de octubre de 2014.

Rank Inversiones S.I.L., S.A. es también una sociedad cotizada en el BME MTF Equity. La cotización al 31 de diciembre de 2024 es de 3,39 euros por acción.

La sociedad Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U. fue constituida por tiempo indefinido como sociedad de responsabilidad limitada el día 7 de junio de 2019. Está domiciliada en la Glorieta de Cuatro Caminos, 6-7 de Madrid (28020), con C.I.F. A88411889. La Sociedad fue transformada en Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) el día 22 de septiembre de 2022. Su objeto social comprende, entre otras, la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. La totalidad de las acciones de la Sociedad (5.000.000 de acciones) han sido incorporadas al BME Scaleup desde el 10 de mayo de 2024 siendo su código ISIN asignado por la Agencia Nacional de Codificación de Valores: ES0105791000.

#### **Dividendos cobrados en el ejercicio 2024/25**

- Durante el ejercicio 2024/25, la Sociedad denominada Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., en la que la Sociedad tiene actualmente una participación del 20,79% repartió, en forma de dividendos, 20.063.538 euros del resultado positivo del ejercicio 2023 después de hacer frente a las obligaciones mercantiles y estatutarias. El importe de estos dividendos correspondientes a la Sociedad en el momento de su aprobación ascendía a 3.316.774 euros y fue cobrado el 25 de mayo de 2024. Este importe fue registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de marzo de 2025.
- Durante el ejercicio 2024/25, la Sociedad denominada Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., en la que la Sociedad tiene actualmente una participación del 20,79% repartió, en forma de dividendo a cuenta, el importe de 10.000.000 euros del resultado positivo a cuenta del resultado del ejercicio 2024. El importe de estos dividendos correspondientes a la Sociedad en el momento de su aprobación ascendía a 2.078.643 euros y fue cobrado el 27 de diciembre de 2024. Este importe fue registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de marzo de 2025.
- Durante el ejercicio 2024/25, la Sociedad denominada Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U., en la que la Sociedad tiene una participación del 100% repartió, en forma de dividendos, 112.704 euros del resultado positivo del ejercicio 2024 después de hacer frente a las obligaciones mercantiles y estatutarias. El importe de estos dividendos correspondientes a la Sociedad por importe de 112.704 euros ha sido cobrado el 10 de marzo de 2025. Este importe fue registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de marzo de 2025.
- Durante el ejercicio 2024/25, la Sociedad denominada Pryconsa Senyor S.L.U. devolvió a la Sociedad, la totalidad de la prima de asunción. De acuerdo con lo detallado en el apartado de retiros de esta nota 10.A, la diferencia entre la baja de la participación por 9.022.829 y el importe devuelto por 16.854.557 se reparte en forma de dividendo. Es decir, 7.831.728 euros se imputan directamente a la cuenta de resultados de la Sociedad en forma de dividendos, de los cuales 6.707.525 euros son tributables, aunque exentos al 95% de acuerdo con el artículo 21.3 de la Ley

27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y 1.124.203 euros se ajustan como no tributables, al formar parte de la participación de la Sociedad en Pryconsa Senior, S.L.U., tal y como se detalla en la Nota 18.

#### Dividendos cobrados en el ejercicio 2023/24

- Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad denominada Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., en la que la Sociedad tenía una participación del 11,19% repartió, en forma de dividendos, 12.653.959 euros del resultado positivo del ejercicio 2022 después de hacer frente a las obligaciones mercantiles y estatutarias. El importe de estos dividendos correspondientes a la Sociedad por importe de 1.693.179 euros fue cobrado el 24 de mayo de 2023. Este importe fue registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de marzo de 2024.
- Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad denominada Inmuebles en Alquiler Resydenza, SOCIMI, S.A.U., en la que la Sociedad tiene una participación del 100% repartió, en forma de dividendos, 26.081 euros del resultado positivo del ejercicio 2023 después de hacer frente a las obligaciones mercantiles y estatutarias. El importe de estos dividendos correspondientes a la Sociedad por importe de 26.081 euros ha sido cobrado el 2 de abril de 2024. Este importe fue registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de marzo de 2024.

#### b) Inversiones financieras largo plazo

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024, este epígrafe se compone de:

|                                   | Euros             |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                   | 31/03/2025        | 31/03/2024        |
| Créditos a terceros a largo plazo | 39.489.058        | 38.241.212        |
| Valores representativos de deuda  | 11.877.565        | 7.876.264         |
| Fianzas y depósitos               | 408.626           | 424.443           |
| <b>Total</b>                      | <b>51.775.249</b> | <b>46.541.919</b> |

#### Créditos a terceros a largo plazo

El saldo de 39.489.058 euros de este epígrafe del balance al 31 de marzo de 2025 se compone principalmente de:

- Con fecha 28 de abril de 2021, la Sociedad y la sociedad cooperativa "Castilla Plaza 2018, S. Coop" firmaron un préstamo hipotecario sobre la Parcela número 41A en el término municipal de Las Rozas de Madrid, en el sector SUP VIII – 4B "El Cantizal", del Plan General de Ordenación Urbana propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 6.940.000 euros con vencimiento el 28 de abril de 2026. Durante el 2024 se ha realizado una amortización parcial del préstamo quedando a 31 de marzo del 2025 un importe pendiente de 3.664.000. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 624.621 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
- Con fecha 6 de septiembre de 2021, la Sociedad y la sociedad cooperativa "El Robledo, S. Coop" firmaron un préstamo hipotecario sobre la Parcela número 1.6.A del proyecto de reparcelación de la UE-1, PP1A, S10, La Chamela, de la Avda. de Colmenar Viejo en el término municipal de Tres Cantos, propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 4.870.000 euros con vencimiento el 6 de septiembre de 2026. Durante el 2022 y el 2023 se han realizado amortizaciones parciales del préstamo, quedando a 31 de marzo del 2025 un importe pendiente de 3.370.000 euros. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 564.676 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
- Con fecha 14 de diciembre de 2021, la Sociedad y la sociedad cooperativa "El Romeral Urban, S. Coop." firmaron un préstamo hipotecario sobre la parcela VC6 A2-1 a la 12 (12 parcelas) del proyecto de Reparcelación del Polígono 29 UE 20B, en el término municipal de Alcalá de Henares propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe

de 3.000.000 euros con vencimiento el 16 de diciembre de 2026. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 476.703 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.

- Con fecha 4 de mayo de 2022, la Sociedad y la sociedad cooperativa "Peraleda Urban, S. Coop." firmaron un préstamo hipotecario sobre la finca resultante UNO.TRES de los terrenos comprendidos en el Plan Especial de Reforma Interior 16/4, del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid "Borde Sur Hermanos García Noblejas" en término municipal de Madrid, propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 3.645.000 euros con vencimiento el 4 de mayo de 2027. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 576.707 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
- Con fecha 9 de septiembre de 2022, la Sociedad y la sociedad cooperativa "Peraleda Urban, S. Coop." firmaron un préstamo hipotecario sobre la parcela RC-2B. Finca resultante RC-2B. Parcela en Canillejas, en término municipal de Madrid, incluida en el PERI del APR-20.04 "Emilio Muñoz, propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 4.845.000 euros con vencimiento el 9 de septiembre de 2027. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 632.097 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
- Con fecha 1 de marzo de 2023, la Sociedad y la sociedad cooperativa "Alameda Plaza, S. Coop." firmaron un préstamo hipotecario sobre la parcela de terreno O-6 del Proyecto de Reparcelación del ámbito del Sector del PAU 4-BIS "Residencial Este" de Parla propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 7.068.000 euros con vencimiento el 1 de marzo de 2028. Durante el 2023 se ha realizado una amortización parcial del préstamo, quedando a 31 de marzo del 2025 un importe pendiente de 3.840.000 euros. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 480.738 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
- Con fecha 21 de noviembre de 2023, la Sociedad y la sociedad cooperativa "Valdebebas Urban, S. Coop." firmaron un préstamo hipotecario sobre la Parcela RES.05-156-A, de uso residencial en Madrid, antes Hortaleza, en el Área de Planteamiento Específico APE 16.11. "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas" propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 8.583.000 euros con vencimiento el 21 de noviembre de 2027. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 707.750 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
- Con fecha 21 de febrero de 2024, la Sociedad y la sociedad cooperativa "Norte Homes, S. Coop." firmaron un préstamo hipotecario sobre la parcela V-20-B del Sector S.U.P.I.1 "San Roque Norte" de Badajoz propiedad de la cooperativa, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 1.500.000 euros con vencimiento el 21 de febrero de 2027. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 102.288 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
- Con origen en la fusión por absorción de Cogein S.L.U. y Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L., ésta es titular como prestamista de un contrato de financiación firmado el 22 de diciembre de 2022, con la sociedad Agrogestora del Oeste, S.L. (como prestataria), por el que la primera financia a la segunda por importe máximo de 1.000.000 euros. Con fecha 1 de enero de 2025, las dos sociedades han firmado un anexo ampliando el límite de la financiación a 1.500.000 euros.
- Con fecha 30 de diciembre de 2024, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. y la sociedad Nelitras Capital, S.L.U. firmaron un préstamo mercantil, por el que la primera concede a la segunda un préstamo hasta un límite máximo de 6.700.000 euros con vencimiento el 30 de diciembre de 2029. A 31 de marzo de 2025 se ha dispuesto del préstamo en importe total de 1.570.000 euros. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 13.763 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.

- Con fecha 3 de julio de 2024, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. y la sociedad Piperty, S.L." firmaron un préstamo mercantil, por el que la primera concede a la segunda un préstamo hasta un límite máximo de 400.000 euros con vencimiento el 31 de diciembre de 2026. A 31 de marzo de 2025 se ha dispuesto del préstamo por importe total de 280.000 euros. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 5.714 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.

### Valores representativos de deuda

Al 31 de marzo de 2025 este epígrafe incluye la inversión que la Sociedad mantiene en diversas sociedades de capital riesgo gestionados por entidades privadas. El vencimiento de estas es superior a 12 meses.

El movimiento que ha tenido lugar en estas inversiones, en el ejercicio 2024/25, es el siguiente:

#### Ejercicio 2024/25

|                                  | Euros<br>31/03/2024 | Fusión           | Altas            | Bajas           | Ajustes valor | 31/03/2025        |
|----------------------------------|---------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|-------------------|
| Valores representativos de deuda | 7.876.264           | 3.152.417        | 1.119.597        | -341.437        | 70.724        | 11.877.565        |
| <b>Total</b>                     | <b>7.876.264</b>    | <b>3.152.417</b> | <b>1.119.597</b> | <b>-341.437</b> | <b>70.724</b> | <b>11.877.565</b> |

La Sociedad ha registrado un beneficio neto de 70.724 euros en el ejercicio 2024/25, como consecuencia de adecuar el valor de estas inversiones a su valor razonable a cierre del ejercicio 2024/25, que ha sido registrado en el epígrafe de "Variación de valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, estas inversiones han producido un rendimiento positivo de 388.014 euros en el ejercicio 2024/25, que ha sido registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros de terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 19.6).

Dentro de este epígrafe se incluye la inversión en Mirabaud Grand Paris, que detallamos a continuación:

El 23 de diciembre de 2021 la Sociedad realizó una suscripción de participaciones de Mirabaud Grand Paris B Eur DIS con ISIN: LU2015228385 por importe total de 10.000.000 euros de los que sólo se ha desembolsado al 31 de marzo de 2025 la cantidad de 9.879.965 euros (8.977.435,84 euros a 31 de marzo del 2024). Los costes asociados a la operación han ascendido a 113.151 euros. Al 31 de marzo de 2025, tras la valoración de la participación realizada, la Sociedad ha registrado un ajuste positivo de valoración de instrumentos financieros de 94.536 euros (ajuste negativo de valoración de 332.134 euros a 31 de marzo del 2024) que ha sido registrada en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" del balance de la Sociedad al 31 de marzo de 2025 neto de impuestos. Adicionalmente, durante el ejercicio 2024/25 se ha producido una "capital calls" que ha supuesto un desembolso por importe de 902.531 euros.

La variación en el valor razonable, durante el ejercicio y la acumulada desde su designación, se muestra a continuación:

| Activos financieros a valor razonable con cambios patrimonio neto | Euros            |                            |                  |                            |                 |                      | Método cálculo del VR | Nivel |
|---|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|-----------------|----------------------|-----------------------|-------|
|   | Coste 31/03/2024 | Valor razonable 31/03/2024 | Coste 31/03/2025 | Valor razonable 31/03/2025 | Variación coste | Variación valoración |                       |       |
| Mirabaud GP   | 9.090.587        | 7.876.264                  | 9.624.292        | 8.504.505                  | 533.705         | 628.241              | Valor liquidativo     | 1     |
| <b>Total</b>  | <b>9.090.587</b> | <b>7.876.264</b>           | <b>9.624.292</b> | <b>8.504.505</b>           | <b>533.705</b>  | <b>628.241</b>       |                       |       |

### Fianzas y depósitos a largo plazo

Al 31 de marzo de 2025 este apartado incluye fianzas y depósitos a largo plazo por importe de 408.626 euros (424.443 euros en el ejercicio 2023/24) relacionadas, en su mayor parte, con la actividad de alquiler de viviendas.

## B. Inversiones financieras (corto plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" al cierre de los ejercicios anuales terminados al 31 de marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2024, del balance adjunto es el siguiente:

|                                  | Euros<br>31/03/2025  |  |   | Total             |
|----------------------------------|--|--|---|-------------------|
|                                  | Activos financieros a coste amortizado<br>Inversiones en<br>empresas del<br>grupo y asociadas<br>(Nota 20) | Otros activos<br>financieros<br>a corto<br>Plazo | Activos financieros<br>a valor<br>razonable con cambios<br>en pérdidas<br>y ganancias |                   |
| Instrumentos de Patrimonio       | -  | -  | 76.380.062  | 76.380.062        |
| Créditos corto plazo             | 9.257.500  | 5.210.753  | -   | 14.468.253        |
| Valores representativos de deuda | -  | -  | 499.919   | 499.919           |
| Otros activos financieros        | 10.795   | 5.182.345  | -   | 5.193.140         |
| <b>Total</b>                     | <b>9.268.295</b>   | <b>10.393.098</b>                                | <b>76.879.981</b>   | <b>96.541.374</b> |

|                            | Euros<br>31/03/2024  |  |   | Total             |
|----------------------------|--|--|---|-------------------|
|                            | Activos financieros a coste amortizado<br>Inversiones en<br>empresas del<br>grupo y asociadas<br>(Nota 20) | Otros activos<br>financieros<br>a corto<br>Plazo | Activos financieros<br>a valor<br>razonable con cambios<br>en pérdidas<br>y ganancias |                   |
| Instrumentos de Patrimonio | -  | -  | 1.068.717   | 1.068.717         |
| Créditos corto plazo       | 13.522.979   | 7.327.600  | -   | 20.850.579        |
| Otros activos financieros  | 300.355  | 1.635.716  | -   | 1.936.071         |
| <b>Total</b>               | <b>13.823.334</b>  | <b>8.963.316</b>                                 | <b>1.068.717</b>  | <b>23.855.367</b> |

### Instrumentos de Patrimonio y valores representativos de deuda

El saldo recogido dentro del epígrafe de "Otros instrumentos de patrimonio neto a corto plazo" y "Otros valores representativos de deuda a corto plazo" del balance adjunto, se corresponde, con:

|   | Euros<br>31/03/2025 |
|---|---------------------|
| Estructurados sobre acciones            | 47.504.002          |
| Acciones y fondos con cotización        | 28.876.060          |
| Valores de renta fija (bonos y pagarés) | 499.919             |
| <b>Total</b>                            | <b>76.879.981</b>   |

Estos activos financieros están clasificados como "Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias".

Durante el ejercicio 2024/25, estas inversiones han generado una pérdida neta de 1.552.357 euros que ha sido registrada en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, como consecuencia de las variaciones de valor razonable de estas inversiones, se ha registrado un beneficio neto de 2.554.269 euros al cierre del ejercicio 2024/25, en el epígrafe "Variación de valor razonable de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

### Créditos a terceros corto plazo

- Con fecha 12 de mayo de 2024, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. y la sociedad Kora Sevilla Development, S.L.U., firmaron un préstamo mercantil por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 5.000.00 euros con vencimiento el 19 de diciembre de 2025. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 19.097 euros que se pagarán trimestralmente y han sido provisionados en este epígrafe.

- Con fecha 8 de diciembre de 2024, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. y la sociedad cooperativa Bella Vista Plaza, S.Coop, firmaron un préstamo mercantil por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 188.000 euros con vencimiento el 8 de diciembre de 2025. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 3.654 euros que se pagarán trimestralmente y han sido provisionados en este epígrafe.

Todos estos intereses se encuentran registrados en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de créditos a corto plazo" en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025.

El detalle del saldo al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

|   | Euros            |                  |
|---|------------------|------------------|
|   | 31/03/2025       | 31/03/2024       |
| Préstamo con garantía hipotecaria           | -                | 4.661.814        |
| Otros                                       | -                | 134.946          |
| <b>Jardín de Pelabravo S. Coop. de Mad.</b> | -                | <b>4.796.760</b> |
| <b>Bellavista Plaza, S.Coop</b>             | <b>188.000</b>   | -                |
| <b>Kora Sevilla S.L.</b>                    | <b>5.000.000</b> | -                |
| <b>Inversiones AIE</b>                      | <b>2</b>         | -                |
| Préstamo con garantía hipotecaria           | -                | 2.256.000        |
| <b>Castilla Plaza 2018, S. Coop</b>         | -                | <b>2.256.000</b> |
| Intereses                                   | 22.751           | 274.841          |
| <b>Total</b>                                | <b>5.210.753</b> | <b>7.327.601</b> |

Los Administradores de la Sociedad consideran que estas operaciones de créditos a terceros serán recuperables en su integridad dado que los hitos de desarrollo de las promociones inmobiliarias se están cumpliendo con rigor. Así mismo, las garantías adicionales relacionadas con estas operaciones que se han detallado y descrito en la Nota 24 no plantean riesgos de ejecución a juicio de los Administradores dado el alto grado de cumplimiento de los hitos del desarrollo inmobiliario que se encuentra detrás de las mismas.

#### - Otros activos financieros a corto plazo

Al 31 de marzo de 2025, este apartado incluye fianzas y depósitos a corto plazo por importe de 5.182.345 euros (1.635.716 euros a 31 de marzo 2024) relacionadas, en su mayor parte, con la actividad de alquiler de viviendas.

#### - Otros activos financieros empresas del Grupo y asociadas a corto plazo

El epígrafe de "Otros activos financieros empresas Grupo y asociadas a corto plazo" al cierre de los ejercicios anuales terminados al 31 de marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2024 del balance adjunto es el siguiente (Nota 20):

|                                  | Euros         |                |
|----------------------------------|---------------|----------------|
|                                  | 31/03/2025    | 31/03/2024     |
| Intervenciones Novo Film, A.I.E. | -             | 2.967          |
| Cerro del Baile Urban, S.L.      | 10.795        | -              |
| Pryconsa Ahijones, S.L.          | -             | 297.388        |
| <b>Total</b>                     | <b>10.795</b> | <b>300.355</b> |

## 11. Existencias

### Ejercicio 2024/25

El movimiento experimentado por el epígrafe "Existencias" durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025 es el siguiente:

|                           | Saldo al<br>31/03/2024 | Fusión<br>(Nota 2) | Euros              |                     |                 | Saldo al<br>31/03/2025 |
|---------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|-----------------|------------------------|
|                           |                        |                    | Adiciones          | Retiros             | Trasposos       |                        |
| <b>Coste</b>              |                        |                    |                    |                     |                 |                        |
| Terrenos y solares        | 546.825.210            | 57.688.298         | 128.500.240        | -6.753.276          | -43.128.141     | 683.132.330            |
| Obra en curso ciclo largo | 218.274.222            | 7.626.818          | 65.676.065         | -                   | -119.233.206    | 172.343.899            |
| Obra en curso ciclo corto | 99.786.764             | 73.648.812         | 20.989.152         | -                   | -120.039.888    | 74.384.841             |
| Edificios terminados      | 74.486.104             | 11.572.449         | -                  | -226.819.137        | 281.407.680     | 140.647.096            |
| Anticipos                 | 2.549.945              | 2.560.776          | 9.724.753          | -19.086             | -               | 14.816.388             |
| <b>Total coste</b>        | <b>941.922.245</b>     | <b>153.097.153</b> | <b>224.890.210</b> | <b>-233.591.499</b> | <b>-993.555</b> | <b>1.085.324.554</b>   |
| <b>Deterioro</b>          |                        |                    |                    |                     |                 |                        |
| Terrenos y solares        | -125.054.980           | -7.799.163         | -4.191.725         | 15.489.311          | -               | -121.556.557           |
| Obra en curso ciclo largo | -4.130.501             | -                  | -                  | -                   | 4.130.501       | -                      |
| Obra en curso ciclo corto | -                      | -                  | -1.387.830         | -                   | -2.814.561      | -4.202.391             |
| Edificios terminados      | -5.343.660             | -193.159           | -303.642           | 1.488.222           | -1.315.940      | -5.668.179             |
| <b>Total deterioro</b>    | <b>-134.529.141</b>    | <b>-7.992.322</b>  | <b>-5.883.197</b>  | <b>16.977.533</b>   | <b>-</b>        | <b>-131.427.127</b>    |
| <b>Existencias netas</b>  |                        |                    |                    |                     |                 |                        |
| Terrenos y solares        | 421.770.230            | 49.889.135         | 124.308.515        | 8.736.035           | -43.128.141     | 561.575.773            |
| Obra en curso ciclo largo | 214.143.721            | 7.626.818          | 65.676.065         | -                   | -115.102.705    | 172.343.899            |
| Obra en curso ciclo corto | 99.786.764             | 73.648.812         | 19.601.322         | -                   | -122.854.448    | 70.182.450             |
| Edificios terminados      | 69.142.444             | 11.379.290         | -303.642           | -225.330.915        | 280.091.740     | 134.978.917            |
| Anticipos                 | 2.549.945              | 2.560.776          | 9.724.753          | -19.086             | -               | 14.816.388             |
| <b>Existencias netas</b>  | <b>807.393.104</b>     | <b>145.104.831</b> | <b>219.007.013</b> | <b>-216.613.966</b> | <b>-993.555</b> | <b>953.897.427</b>     |

### Ejercicio 2023/24

El movimiento experimentado por el epígrafe "Existencias" durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2024 fue el siguiente:

|                           | Saldo al<br>31/03/2023 | Adiciones          | Euros              |                 | Saldo al<br>31/03/2024 |
|---------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|------------------------|
|                           |                        |                    | Retiros            | Trasposos       |                        |
| <b>Coste</b>              |                        |                    |                    |                 |                        |
| Terrenos y solares        | 519.010.780            | 79.198.984         | -23.864.540        | -27.520.014     | 546.825.210            |
| Obra en curso ciclo largo | 177.533.573            | 81.946.468         | -                  | -41.205.819     | 218.274.222            |
| Obra en curso ciclo corto | 25.256.214             | 8.766.249          | -                  | 65.764.301      | 99.786.764             |
| Edificios terminados      | 71.384.949             | -                  | -51.664.902        | 54.766.057      | 74.486.104             |
| Anticipos                 | 54.733.365             | 18.085             | -                  | -52.201.505     | 2.549.945              |
| <b>Total coste</b>        | <b>847.918.881</b>     | <b>169.929.786</b> | <b>-75.529.442</b> | <b>-396.980</b> | <b>941.922.245</b>     |
| <b>Deterioro</b>          |                        |                    |                    |                 |                        |
| Terrenos y solares        | -136.634.684           | -3.132.803         | 8.760.294          | 5.952.213       | -125.054.980           |
| Obra en curso ciclo largo | -5.468.985             | -                  | 3.386.358          | -2.047.874      | -4.130.501             |
| Obra en curso ciclo corto | -                      | -                  | -                  | -               | -                      |
| Edificios terminados      | -5.539.682             | -288.264           | 4.388.625          | -3.904.339      | -5.343.660             |
| <b>Total deterioro</b>    | <b>-147.643.351</b>    | <b>-3.421.067</b>  | <b>16.535.277</b>  | <b>-</b>        | <b>-134.529.141</b>    |
| <b>Existencias netas</b>  |                        |                    |                    |                 |                        |
| Terrenos y solares        | 382.376.096            | 76.066.181         | -15.104.246        | -21.567.801     | 421.770.230            |
| Obra en curso ciclo largo | 172.064.588            | 81.946.468         | 3.386.358          | -43.253.693     | 214.143.721            |
| Obra en curso ciclo corto | 25.256.214             | 8.766.249          | -                  | 65.764.301      | 99.786.764             |
| Edificios terminados      | 65.845.267             | -288.264           | -47.276.277        | 50.861.718      | 69.142.444             |
| Anticipos                 | 54.733.365             | 18.085             | -                  | -52.201.505     | 2.549.945              |
| <b>Existencias netas</b>  | <b>700.275.530</b>     | <b>166.508.719</b> | <b>-58.994.165</b> | <b>-396.980</b> | <b>807.393.104</b>     |

## Terrenos y solares

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025, la Sociedad ha realizado inversiones en "Terrenos y Solares" por importe de 128.500.240 euros (79.198.984 euros en el ejercicio 2023/24) correspondientes, principalmente, a adquisiciones de terrenos y solares, obras de urbanización de las parcelas y terrenos propiedad de esta, así como costes fiscales asociados a los mismos. Asimismo, se han producido bajas por desinversión en el ejercicio 2024/25 por importe de 6.753.276 euros (23.864.540 euros en el ejercicio 2023/24), traspasos por importe de 43.128.141 euros (27.520.014 euros en el ejercicio 2023/24) y el efecto de las fusiones por importe de 57.688.298 euros. Los principales movimientos han sido:

### Adiciones

- Durante el mes de abril de 2024, la Sociedad realiza varias escrituras de compraventa otorgadas por varias entidades de las participaciones indivisas de 6 fincas, todas ellas del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 10.335.432 euros.
- Durante el mes de abril de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa otorgada por la entidad "Vivenio Promoción, S.L." la parcela 6.46.4A de la UE-6, del UZP 01.03 del Ensanche de Vallecas, Madrid. El coste total de la operación ha sido de 15.360.000 euros.
- Con fecha 4 de mayo de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa una participación de 6,60% de la parcela 6.46.4B de la UE-6, del UZP 01.03 del Ensanche de Vallecas, Madrid. El coste total de la operación ha sido de 426.364 euros.
- Durante el mes de mayo de 2024, la Sociedad realiza varias escrituras de compraventa otorgadas por varias entidades de las participaciones indivisas de 6 fincas, todas ellas del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 2.221.782 euros.
- Con fecha 17 de mayo de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa un proindiviso de 34,71% de la Parcela RC-4.4.2. localizada en la etapa I de desarrollo del Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 1.311.584 euros.
- Con fecha 6 de junio de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa un proindiviso de 50% de la finca de la calle de Andrés Mellado 88, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 2.274.184 euros.
- Durante el mes de junio de 2024, la Sociedad realiza varias escrituras de compraventa otorgadas por varias entidades de las participaciones indivisas de 6 fincas, todas ellas del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 378.987 euros.
- Durante el mes de julio de 2024, la Sociedad realiza varias escrituras de compraventa otorgadas por varias entidades de las participaciones indivisas de 6 fincas, todas ellas del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 494.680 euros.
- Con fecha 24 de julio de 2024, la Sociedad adquiere un mediante escritura de compraventa el 10% de la finca registral 21.651 en la calle Antonio Cabezón 185, e integrada en el APE 08.20 "Malmea San Roque-Tres Olivos", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 168.880 euros.
- Con fecha 24 de julio de 2024, la Sociedad adquiere un mediante escritura de compraventa la parcela RU-5 La Cárcava, en Boadilla del Monte. El coste de la operación ha ascendido a 6.165.010 euros.
- Con fecha 30 de julio de 2024, la Sociedad adquiere un mediante escritura de compraventa el 34,45% de la parcela TRC-1-B en Sanchinarro, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 10.040.155 euros.

- Con fecha 4 de septiembre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa de la Parcela RC-8.4.4. localizada en la etapa I de desarrollo del Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 2.820.904 euros.
- Con fecha 9 de septiembre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa el 44,47% de la parcela resultante 3 del proyecto de Compensación del APE 13.03 Cocherón de la Villa Este, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 3.083.600 euros.
- Durante el mes de septiembre de 2024, la Sociedad realiza varias escrituras de compraventa otorgadas por varias entidades de las participaciones indivisas de 6 fincas, todas ellas del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 613.140 euros.
- Durante el mes de octubre de 2024, la Sociedad realiza varias escrituras de compraventa otorgadas por varias entidades de las participaciones indivisas de 6 fincas, todas ellas del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 120.939 euros.
- Con fecha 4 de octubre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa varias participaciones indivisas de las fincas registrales de "Cerro del Baile" en San Sebastián de los Reyes, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 5.282.835 euros.
- Con fecha 23 de octubre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa de la enajenación por adjudicación directa de la Parcela P-49 del Polígono 21 "Ciudad del Aire", en Alcalá de Henares, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 531 euros.
- Con fecha 29 de octubre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa varias participaciones indivisas de las fincas registrales de "Cerro del Baile" en San Sebastián de los Reyes, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 29.314.000 euros.
- Durante el mes de noviembre de 2024, la Sociedad realiza varias escrituras de compraventa otorgadas por varias entidades de las participaciones indivisas de 6 fincas, todas ellas del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 102.625 euros.
- Con fecha 25 de noviembre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa la parcela en la calle Antonio Cabezón 7, e integrada en la Unidad de actuación número 2 "Industrial Fuencarral Malmea". El coste de la operación ha ascendido a 1.151.200 euros.
- Con fecha 3 de diciembre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de permuta donde Pryconsa trasmite a Ebrosa el 9,10% de la Parcela RC-7.8.4 y recibe el 12,92% de la Parcela RC-6.11.2 sita en el Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 208.364 euros.
- Durante el mes de diciembre de 2024, la Sociedad realiza varias escrituras de compraventa otorgadas por varias entidades de las participaciones indivisas de 6 fincas, todas ellas del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 106.293 euros.
- Con fecha 20 de diciembre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa varias participaciones indivisas de las parcelas RC-2.2.2. (20,89%), RC-17.3.3. (11,67%), PI.15.1 (14,37%) y TO-12.7. (2,49%), localizadas en la etapa I de desarrollo del Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 166.668 euros.
- Con fecha 27 de diciembre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa varias participaciones indivisas de las parcelas RC-15.3.2. (36,39%), RC-15.3.3. (100%), RC-9.7.1. (100%), RC-12.11.1. (100%), RC-12.11.2. (100%), RC-12.11.4. (80,50%), y RC-15.8.1. (100%), localizadas en la etapa I de desarrollo del Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 15.715.304 euros.

- Con fecha 27 de diciembre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa de la parcela BC-24 Sector SN-2 en el término municipal de Dos Hermanas, Sevilla. El coste de la operación ha ascendido a 5.234.224 euros.
- Con fecha 27 de diciembre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa del 50% de la parcela R5 del APE 46 Azucarera Santa Victoria, Valladolid. El coste de la operación ha ascendido a 423.000 euros.
- Con fecha 12 de marzo de 2025, la Sociedad adquiere un mediante escritura de compraventa varias participaciones indivisas de las parcelas RC-17.3.3. (7,17%), RC-13.3.1. (7,73%), RC-16.4.2. (9,23%), RC-10.11.6. (1,78%), RC-16.7.1. (5,84%), localizadas en la etapa I de desarrollo del Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 440.027 euros.
- Con fecha 10 de febrero de 2025, la Sociedad adquiere mediante Subasta pública la parcela 6.46.4B de la UE-6, del UZP 01.03 del Ensanche de Vallecas, Madrid. El coste de la operación ha sido de 1.697.349 euros.
- Con fecha 21 de marzo de 2025, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa una participación indivisa del 12,50% de una finca registral de "Cerro del Balle" en San Sebastián de los Reyes, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 1.350.000 euros.
- Adicionalmente se han incurrido en costes de urbanización por importe de 11.492.181 euros durante el ejercicio 2024/25 (10.277.383 euros en el ejercicio 2023/24).

#### **Retiros**

- Con fecha 30 de junio de 2024, la Sociedad vendió a la Junta de Compensación "JC UZP 2.04 Los Berrocales" una parte indivisa de varias Parcelas, que forman parte del plan de desarrollo del Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", por un importe de 7.545.336 euros. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 2.280.279 euros.
- Con fecha 1 de agosto de 2024, la Sociedad vendió a la Junta de Compensación "JC UZP 2.03 Los Ahijones" una parte indivisa de varias Parcelas, que forman parte del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", por un importe de 395.163 euros. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 11.016 euros.
- Con fecha 3 de diciembre de 2024, la Sociedad transmite mediante escritura de permuta a la Sociedad Ebroza el 9,10% de la Parcela RC-7.8.4. y recibe el 12,92% de la Parcela RC-6.11.2., ambas en el Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", por un importe de 238.037 euros. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 131.042 euros.
- Con fecha 17 de marzo de 2025, la Sociedad transmite judicialmente el 25% de la parcela residencial número 4, de la manzana 7 del sector 2, actualmente calle Isabel de Farnesio nº7 de Boadilla del Monte, por un importe de 1.148.740 euros. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 511.905 euros.
- Con fecha 31 de marzo de 2025, la Sociedad vendió a la Sociedad "New Real Village, S.L." la Parcela R6B4 Cantalejo, por un importe de 5.040.000 euros. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 3.819.033 euros.

#### **Traspasos**

En el ejercicio 2024/25, no se han producido traspasos (52.201.505 euros en el ejercicio 2023/24) desde Anticipos de Proveedores a Terrenos y Solares.

En el ejercicio 2024/25, se ha producido el traspaso de 1.452.118 euros (0 euros en el ejercicio 2023/24) desde Obra en curso a Terrenos y Solares. Se traspaso anteriormente, el importe de la 4 fase de Palomares de río, que de momento no ha empezado su construcción.

En el ejercicio 2025/25, se han producido traspasos desde terrenos y solares por importe de 44.580.259 euros (79.721.519 euros en el ejercicio 2023/24) de acuerdo con el siguiente detalle:

- traspaso de parte del coste de la parcela RMC-39 del UZP p 2.03 Los Ahijones situada en Madrid, por importe total de 26.014 euros a obra en curso, a la promoción inmobiliaria denominada "Acalia". Esta promoción se desarrolla en copromoción con la empresa del grupo Pryconsa Ahijones S.L. en una fase compuesta de 100 viviendas con sus anejos y 1 local comercial. Al cierre del ejercicio 2024/25 el grado de avance de la obra es de un 1%, estando prevista su finalización para el mes de julio de 2027. La inversión ejecutada en el ejercicio 2024/25 ha ascendido a 169.422 euros.
- traspaso del coste de la parcela RC.04.04.1 del UZP 2.04 Los Berrocales situada en Madrid, por importe total de 5.702.045 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Ailén I Berrocales". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 115 viviendas con sus anejos y 1 local comercial. Al cierre del ejercicio 2024/25 el grado de avance de la obra es de un 4% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de julio de 2027. La inversión ejecutada en el ejercicio 2024/25 ha ascendido a 832.312 euros.
- traspaso del coste de las parcelas RC.8.4.4 y RC.8.4.5 del UZP 2.04 Los Berrocales situada en Madrid, por importe total de 3.925.067 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Ailén II Berrocales". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 83 viviendas con sus anejos y 1 local comercial. Al cierre del ejercicio 2024/25 el grado de avance de la obra es de un 1% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de enero de 2028. No se ha ejecutado inversión en el ejercicio 2024/25.
- traspaso del coste de la parcela 5 de la Fase 10 de Valladolid la Vega, por importe total de 1.286.653 euros a obra en curso como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Ribera de la Vega I". Esta nueva promoción se desarrolla en 1 fase compuesta por 22 viviendas con sus anejos. Al cierre del ejercicio 2024/25 el grado de avance de la obra es de un 10% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de septiembre de 2026. La inversión ejecutada en el ejercicio 2024/25 ha ascendido a 538.073 euros.
- traspaso del coste de la parcela 6.46.4.A del UZP 1.03 Ensanche de Vallecas situada en Madrid, por importe total de 15.477.818 euros a obra en curso como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Amanda I Vallecas". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 125 viviendas con sus anejos y 30 apartamentos turísticos. Al cierre del ejercicio 2024/25 el grado de avance de la obra es de un 5% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de febrero de 2027. La inversión ejecutada en el ejercicio 2024/25 ha ascendido a 1.227.569 euros.
- traspaso del coste de la parcela 6.46.4.B del UZP 1.03 Ensanche de Vallecas situada en Madrid, por importe total de 2.123.713 euros a obra en curso como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Amanda II Vallecas". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 92 viviendas con sus anejos. Al cierre del ejercicio 2024/25 el grado de avance de la obra es de un 1% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de julio de 2028. La inversión ejecutada en el ejercicio 2024/25 ha ascendido a 146.116 euros.
- traspaso del coste de la Parcela RU-5 del AH-34 La Cárcava situada en Boadilla del Monte (Madrid), por importe total de 6.240.406 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Cailin Boadilla". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 26 viviendas unifamiliares con sus anejos. Al cierre del ejercicio 2024/25 el grado de avance de la obra es de un 1% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de julio de 2027. La inversión ejecutada en el

ejercicio 2024/25 ha ascendido a 262.287 euros.

- traspaso del coste de las parcelas R-2.9 y R2.10 del APR 17.11 situadas en Madrid, por importe total de 1.392.104 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Cielo de Villaverde V". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 107 viviendas con sus anejos. Al cierre del ejercicio 2024/25 el grado de avance de la obra es de un 15% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de diciembre de 2026. La inversión ejecutada en el ejercicio 2024/25 ha ascendido a 2.250.485 euros.
- traspaso del coste de la parcela 3 del APE 13.03 Cocherón de la Villa-Este situada en Madrid, por importe total de 5.536.870 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Mirador de la Albufera II". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 100 viviendas con sus anejos. Al cierre del ejercicio 2025/24 el grado de avance de la obra es de un 4% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de agosto de 2027. La inversión ejecutada en el ejercicio 2024/25 ha ascendido a 610.404 euros.
- traspaso del coste de la parcela VL-6 del Sector R-8 El Postiguillo situada en Valdemoro en Madrid, por importe total de 2.869.570 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "El Nocedal II Valdemoro". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 92 viviendas con sus anejos y 2 locales comerciales. Al cierre del ejercicio 2025/24 el grado de avance de la obra es de un 1% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de diciembre de 2027. La inversión ejecutada en el ejercicio 2024/25 ha ascendido a 0 euros.

#### **Anticipo de clientes (Contratos de compraventa de cosa futura):**

##### **Segro Properties Spain, S.L.U.**

El 24 de noviembre de 2020, la Sociedad Escindida firmó con la sociedad Segro Properties Spain, S.L.U. un contrato de compraventa de cosa futura sobre la parcela de resultado de su propiedad que nacerá en virtud del Proyecto de Reparcelación del que le corresponderá, entre otras, la parcela de resultado 2.b.2, integrada en el desarrollo urbanístico del municipio de Madrid, APR 17.02 "Calle Lenguas Este" (la "Parcela de Resultado"), cuya descripción provisional es la siguiente, a salvo de las correcciones que se pudieran efectuar en el proceso urbanizador:

- Nombre: Parcela 2.b.2 del Proyecto de Reparcelación del APR 17.02 "Calle Lenguas Este".
- Superficie: 1.701,40 m2.
- Uso Característico: Industrial.
- Edificabilidad: 4.809 m2.

El contrato de compraventa está sometido a una condición suspensiva múltiple entre cuyos eventos se encuentra la ejecución de las obras del Vial por parte de la Sociedad siendo el interés del comprador poder circular a través de la parcela de resultado objeto de la compraventa y conectar el tráfico rodado y peatonal desde la misma hasta la calle Gran Vía de Villaverde a través del vial. El precio de la compraventa se ha fijado en 3.300.000 euros más el impuesto sobre el valor añadido con el siguiente calendario de pagos:

- 50.000 euros más IVA a la firma del contrato. Este importe se encuentra registrado en el epígrafe de "Anticipo de clientes" del balance de la Sociedad al 31 de marzo de 2025.
- 200.000 euros más IVA cuando se hayan ejecutado obras, tanto por la Junta de Compensación de las correspondientes al Proyecto de Urbanización de la Fase I como de las previstas en la parcela 2.b.2 equivalentes el 25% del total a ejecutar según el presupuesto de los proyectos de Urbanización y de Obras de la parcela 2.b.2, y al mismo tiempo la suma acumulada de todas las obras ejecutadas, según Certificación de Obra a origen debe ser igual o superior a la cantidad obtenida como resultado de incrementar el importe a origen de pagos satisfechos, incluido el hito de pago en un 30%.

- 500.000 euros más IVA cuando se hayan ejecutado obras, tanto por la Junta de Compensación de las correspondientes al Proyecto de Urbanización de la Fase I como de las previstas en la parcela 2.b.2 equivalentes el 50% del total a ejecutar según el presupuesto de los proyectos de Urbanización y de Obras de la parcela 2.b.2, y al mismo tiempo la suma acumulada de todas las obras ejecutadas, según Certificación de Obra a origen debe ser igual o superior a la cantidad obtenida como resultado de incrementar el importe a origen de pagos satisfechos, incluido el hito de pago en un 30%.
- 700.000 euros más IVA cuando se hayan ejecutado obras, tanto por la Junta de Compensación de las correspondientes al Proyecto de Urbanización de la Fase I como de las previstas en la parcela 2.b.2 equivalentes el 75% del total a ejecutar según el presupuesto de los proyectos de Urbanización y de Obras de la parcela 2.b.2, y al mismo tiempo la suma acumulada de todas las obras ejecutadas, según Certificación de Obra a origen debe ser igual o superior a la cantidad obtenida como resultado de incrementar el importe a origen de pagos satisfechos, incluido el hito de pago en un 30%.

En garantía del cumplimiento de la obligación de la Sociedad de devolver al comprador el importe total correspondiente a los pagos a cuenta abonados por el comprador, junto con las correspondientes cuotas de IVA repercutidas por el Vendedor, hasta la fecha de resolución de este, todas las cantidades percibidas como pagos a cuenta se garantizarán con aval bancario.

- El resto del precio, es decir, 1.850.000 euros más IVA será abonado simultáneamente al otorgamiento de la escritura de compraventa.

Con fechas 27 de noviembre de 2020 (Adenda I), 18 de octubre de 2021 (Adenda II), 5 de julio de 2022 (Adenda III) y 21 de junio de 2023 (Adenda IV), las partes han ido ajustando el plazo de cumplimiento de las obligaciones a las circunstancias concurrentes. En la actualidad, la última extensión de la validez de los contratos ha vencido. Los Administradores de la Sociedad están negociando la extensión de una nueva adenda.

#### **Celma Real Estate, S.L.**

El 14 de febrero de 2025, la Sociedad ha firmado con la sociedad Celma Real Estate, S.L. un contrato de compraventa de cosa futura con entrega de arras penitenciales sobre un edificio en la calle Andrés Mellado número 88, en Madrid propiedad de la Sociedad. El importe total de la operación es de 8.370.000 euros. A 31 de marzo del 2025, la Sociedad ha cobrado en concepto de arras la cifra de 1.000.000 euros. La escritura de compraventa del activo deberá firmarse antes del 30 de junio de 2025.

### Obra en curso

Al 31 de marzo de 2025 el importe de la obra en curso asciende a 246.728.739 euros (318.060.986 euros al 31 de marzo de 2024) correspondiente a los costes totales incurridos en las 19 promociones propias y obras para empresas del grupo que se encuentran en construcción a dicha fecha, que se encuentran en diversos grados de avance de construcción y que equivalen a la construcción de 1.872 unidades según el siguiente detalle:

|  | Unidades<br>s/ rasante | Coste (euros)<br>obra en curso | %<br>obra |
|--|------------------------|--------------------------------|-----------|
| Villanueva de la Torre Plaza I         | 154                    | 22.201.793                     | 96%       |
| Sky Pryconsa                           | 174                    | 42.464.329                     | 71%       |
| El Avellanar                           | 32                     | 9.180.920                      | 95%       |
| Obras en curso para empresas del grupo | -                      | 537.799                        |           |
| <b>Obras en curso ciclo corto</b>      | <b>360</b>             | <b>74.384.841</b>              |           |
| El Nocedal                             | 99                     | 9.762.719                      | 34%       |
| Cielo de Alcalá I                      | 75                     | 8.867.146                      | 25%       |
| Urban Barakaldo                        | 115                    | 19.323.833                     | 24%       |
| Cielo de Villaverde V                  | 107                    | 11.269.406                     | 15%       |
| Ribera de la Vega I                    | 22                     | 1.824.726                      | 10%       |
| Amanda I                               | 155                    | 16.705.387                     | 5%        |
| Luz Enea                               | 251                    | 57.779.523                     | 4%        |
| Allén Berrocales                       | 116                    | 6.534.358                      | 4%        |
| Mirador de la Albufera II              | 100                    | 6.147.274                      | 4%        |
| Amaranta                               | 44                     | 4.456.067                      | 2%        |
| Acalia I                               | 101                    | 1.123.341                      | 1%        |
| Ailén II                               | 84                     | 3.925.067                      | 1%        |
| El Nocedal II                          | 94                     | 2.869.570                      | 1%        |
| El Almendral                           | 31                     | 7.782.108                      | 1%        |
| Caifán Boadilla                        | 26                     | 6.502.692                      | 1%        |
| Amanda II                              | 92                     | 7.470.683                      | 1%        |
| <b>Obras en curso ciclo largo</b>      | <b>1.512</b>           | <b>172.343.899</b>             |           |
| <b>Total</b>                           | <b>1.872</b>           | <b>246.728.740</b>             |           |

Debido a las 3 fusiones que se han realizado durante el ejercicio 2024/25, se incrementa el número de promociones de la obra en curso en 5, por un importe total de 81.275.630 euros.

Durante el ejercicio 2024/25 la Sociedad ha incurrido en costes de ejecución de obras en curso por importe de 86.665.218 euros (90.712.717 euros en 2023/24).

Adicionalmente, en el ejercicio 2024/25, se han producido aumentos de la obra en curso de ciclo largo por importe de 44.580.259 euros como resultado de los traspasos desde suelos de ciertas parcelas para su construcción, traspasos a obras en curso de ciclo largo a ciclo corto por importe de 163.813.465 euros, correspondiente a obras en construcción que se entregarán en el ejercicio 2025/26 produciéndose, por tanto, la disminución neta de obra en curso de ciclo largo por importe de 119.233.206 euros.

Por último, cabe mencionar que la obra en curso de ciclo corto ha aumentado en el ejercicio 2024/25 en 120.039.888 euros como resultado de los traspasos desde obra en curso de ciclo largo mencionados más los costes de finalización de obras del ejercicio 2024/25, así como del traspaso a producto terminado por importe de 282.401.234 euros correspondiente a obras terminadas en el ejercicio actual.

### Producto terminado

Debido a las 3 fusiones que se ha realizado durante el ejercicio 2024/25, se incrementa el producto terminado por un importe total de 11.572.449 euros.

No ha habido adiciones de producto terminado en el ejercicio 2024/25.

Los retiros de producto terminado del ejercicio 2024/25 corresponden principalmente al coste de las ventas realizadas en el ejercicio por parte de la Sociedad por importe de 226.819.137 euros (51.664.902 euros en el ejercicio 2023/24) correspondientes a promociones como Los Jardines del Henares (Alcalá de Henares, Madrid), Carabanchel X (Madrid), Taormina (Madrid), Cielo de Villaverde IV (Madrid), BTR Carabanchel XI (Madrid), BTR Mahou Calderón (Madrid), BTR Villaverde (Madrid), El Jardín de Fuentemar II (Coslada), Nuevo Palomares (Palomares del Río), Residencial Vicalvaro Campus Madrid, así como restos de producto

terminado en ejercicios anteriores (Nota 19.1). Las unidades sobre rasante entregadas en el ejercicio 2024/25 han sido de 1.103 viviendas, 27 unifamiliares, 3 locales comerciales y 11 parcelas (144 viviendas, 10 unifamiliares, 2 locales comerciales y 2 parcelas en 2023/24).

Los traspasos del ejercicio 2024/25 han ascendido a 281.407.680 euros (54.766.057 euros en el ejercicio 2023/24) y se componen de los traspasos de obra en curso de ciclo corto a producto terminado por importe de a 282.401.234 euros, cifra que se ve reducida por los traspasos a inversiones inmobiliarias por importe conjunto de 993.554 euros (Nota 8).

#### **Anticipos a proveedores**

Al 31 de marzo de 2025, el saldo de anticipo a proveedores del balance de la Sociedad asciende a 14.816.389 euros (2.549.945 euros en el ejercicio 2023/24) y se compone principalmente de pagos a cuenta a proveedores de la Sociedad relacionados con la actividad propia de ésta, así como anticipos para la adquisición de suelos.

Con relación a este último aspecto destacan las siguientes operaciones:

- Con fecha de 31 de enero de 2022, las sociedades Odel Lux, S.A., Staff Lighting, S.A.U., y Lledó Iluminación, S.A., formalizaron como concedentes con intervención de Aligator Company 21, S.L., como garante, una escritura de Opción de Compra a favor de la Sociedad cuyo objeto eran las Fincas Registrales número 354, 352, y 23.960 del Registro de la Propiedad número 4 de Móstoles. En ese momento se desembolsó como prima de opción de compra conjunta de las tres fincas el importe de 2.500.000 euros siendo el coste total incurrido hasta la fecha de 2.530.859 euros. Hasta el momento no se han dado las circunstancias necesarias para el ejercicio de dicha opción de compra que está vigente, y ello a pesar de que las sociedades Odel Lux, S.A., Staff Lighting, S.A.U., y Lledó Iluminación, S.A. han sido declaradas en concurso de acreedores por Auto de 18 de diciembre de 2024 del Juzgado Mercantil nº 2 de Madrid.
- Con fecha de 25 de junio de 2024, la Sociedad y Zapata S.A. formalizaron un contrato de promesa de compraventa sobre las parcelas A.16.a.1 y A.16.a.4 del UZP 3.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros" en Madrid. El importe total de la operación es de 8.000.000 euros. A 31 de marzo del 2025 la Sociedad ha desembolsado como reserva 1.600.000 euros.
- Con fecha de 30 de julio de 2024, la Sociedad formalizó con un tercero un contrato de opción a compra de una parte indivisa del 17,22% sobre la parcela TRC-1-B del PAU II-4 Sanchinarro en Madrid. El importe total de la operación es de 5.020.077 euros. A 31 de marzo del 2025 la Sociedad ha desembolsado como reserva 1.000.000 euros, el plazo para ejercitar la opción es de 1 año, prorrogable.
- Con fecha de 27 de diciembre de 2024, la Sociedad y Urbanía Lamatra II S.L. formalizaron un contrato de opción a compra sobre la parcela R-1.4., sita en El SUNP G 2 Sanchez Blanca del P.G.O.U. de Málaga. El importe total de la operación es de 11.135.000 euros. A 31 de marzo del 2025 la Sociedad ha desembolsado como reserva 300.000 euros.
- Con fecha de 3 de marzo de 2025, la Sociedad y Junta de Compensación U.Z.P.p.03.01 Valdecarros formalizaron un contrato de promesa de compraventa sobre la parcela A.21.b.6 del UZP 3.01 "Desarrollo del Este-Valdecarros" en Madrid. El importe total de la operación es de 2.750.437 euros. A 31 de marzo del 2025 la Sociedad ha desembolsado como reserva 550.087 euros.
- Con fecha de 20 de marzo de 2025, la Sociedad y Land Company 2020, S.L.U., formalizaron un contrato de reserva sobre las parcelas R07.1 y R07.2. del sector La Torre en Valencia. El importe total de la operación es de 6.220.000 euros. A 31 de marzo del 2025 la Sociedad ha desembolsado como reserva 622.000 euros, este contrato de reserva estará en vigor hasta el 30 de octubre de 2025.

Los Administradores de la Sociedad entienden que no existen dudas razonables sobre la recuperación de estos anticipos.

El detalle de los traspasos explicados con anterioridad durante el ejercicio 2024/25 y 2023/24 es el siguiente:

#### Ejercicio 2024/25

|                           | Obra<br>en curso | Edificios<br>terminados | Euros<br>Traspasos a<br>Entre<br>ciclos | Inversiones<br>inmobiliarias | Total           |
|---------------------------|------------------|-------------------------|---|------------------------------|-----------------|
| Terrenos y solares        | -43.128.141      | -                       | -                                       | -                            | -43.128.141     |
| Obra en curso ciclo largo | 44.580.259       | -                       | -163.813.465                            | -                            | -119.233.206    |
| Obra en curso ciclo corto | -1.452.118       | -282.401.234            | 163.813.465                             | -                            | -120.039.888    |
| Edificios terminados      | -                | 282.401.234             | -                                       | -993.554                     | 281.407.680     |
| <b>Total</b>              | -                | -                       | -                                       | <b>-993.554</b>              | <b>-993.554</b> |

#### Ejercicio 2023/24

|                           | Obra<br>en curso | Edificios<br>terminados | Euros<br>Traspasos a<br>Entre<br>ciclos | Anticipos   | Inversiones<br>inmobiliarias | Total           |
|---------------------------|------------------|-------------------------|---|-------------|------------------------------|-----------------|
| Terrenos y solares        | -79.721.519      | -                       | -                                       | 52.201.505  | -                            | -27.520.014     |
| Obra en curso ciclo largo | 79.721.519       | -                       | -120.927.338                            | -           | -                            | -41.205.819     |
| Obra en curso ciclo corto | -                | -55.163.037             | 120.927.338                             | -           | -                            | 65.764.301      |
| Edificios terminados      | -                | 55.163.037              | -                                       | -           | -396.980                     | 54.766.057      |
| Anticipo proveedores      | -                | -                       | -                                       | -52.201.505 | -                            | -52.201.505     |
| <b>Total</b>              | -                | -                       | -                                       | -           | <b>-396.980</b>              | <b>-396.980</b> |

#### Deterioros de existencias

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025, la Sociedad ha dotado provisiones por deterioro de existencias por valor de 5.883.197 euros (3.421.067 euros en 2023/24) y ha revertido provisiones por valor 16.977.533 euros (16.535.277 euros en 2023/24) con cargo al epígrafe de "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Concretamente, se ha registrado una reversión neta de 11.094.336 euros (13.114.210 euros de reversión neta en el ejercicio 2023/24). Adicionalmente, se han dotado deterioros por el efecto de la fusión, por valor de 7.992.322 euros.

Al 31 de marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2024, la reserva de suelo de la Sociedad correspondiente a los epígrafes de existencias es la siguiente:

|                      | Metros cuadrados |                  |
|----------------------|------------------|------------------|
|                      | 31/03/2025       | 31/03/2024       |
| Residencial          | 1.368.605        | 1.192.891        |
| Terciario            | 244.241          | 203.632          |
| Industrial           | 112.082          | 58.280           |
| Suelo urbanizable    | <b>1.724.928</b> | <b>1.454.803</b> |
| Suelo no urbanizable | <b>5.812.716</b> | <b>5.795.063</b> |

Las existencias descritas anteriormente se encuentran localizadas principalmente en la Comunidad de Madrid, aunque también en otras comunidades como Baleares, Principado de Asturias, Castilla La Mancha, Castilla y León, Andalucía y País Vasco.

Al 31 de marzo de 2025, la cartera de contratación de la Sociedad (contratos privados firmados) asciende a 441.365.258 euros (347.518.661 euros al 31 de marzo de 2024). Asimismo, dentro del epígrafe "Acreedores Comerciales - Anticipos de Clientes" al 31 de marzo de 2025, se encuentra recogido el importe de las señales cobradas por importe de 1.100.719 euros (1.324.453 euros al 31 de marzo de 2024) sobre contratos a formalizar en el corto plazo que, a valor de venta del contrato, ascienden a 101.135.846 euros (87.857.800 euros al 31 de marzo de 2024) adicionales a la cartera de contratación mencionada. En consecuencia, la cartera de contratación total (contratos privados y reservas) al 31 de marzo de 2025 asciende a 542.501.104 euros (435.392.461 euros al 31 de marzo de 2023).

La carga financiera capitalizada para las existencias en curso durante el ejercicio 2024/25 ha ascendido a 2.049.897 euros (589.575 euros en el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2024).

### Acreeedores Comerciales - Anticipos de Clientes

Al 31 de marzo de 2025, el saldo de este epigrafe del balance asciende a 104.865.692 euros (78.499.534 euros al 31 de marzo de 2024). Dentro de dicho saldo se encuentran registrados los cobros anticipados de clientes relacionados con los proyectos de promoción inmobiliaria en curso de la Sociedad, así como los relacionados con contratos de Built to Rent por importe de 28.793.750 euros.

En este sentido, en la actualidad, la Sociedad tiene firmados los siguientes contratos Built to Rent con terceros:

- Parcela RC.5 del A.P.E. 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón - Madrid sobre la que se van a construir 273 viviendas, 286 plazas de aparcamiento, 253 trasteros, 1 local comercial y zonas comunes con un valor de venta total del contrato de 115.175.000 euros. La entrega está prevista para abril de 2025 siendo el importe de los anticipos cobrados a 31 de marzo de 2025 de 28.793.750 euros. Esta operación se ha escriturado en el mes de abril de 2025 sin incidencias de acuerdo con los pactos contractuales acordados.

La Sociedad no tiene contratada ninguna línea de financiación con garantía hipotecaria asociada a las existencias ni al 31 de marzo de 2025 ni al 31 de marzo de 2024.

## 12. Deudores y otras cuentas a cobrar

### a) Clientes por ventas y prestación de servicios

El desglose de esta partida del balance adjunto al 31 de marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

|                                | Euros             |                  |
|--------------------------------|-------------------|------------------|
|                                | 31/03/2025        | 31/03/2024       |
| Clientes                       | 258.036           | 145.680          |
| Efectos comerciales por cobrar | 21.604.358        | 5.299.555        |
| Clientes de dudoso cobro       | 297.329           | 236.764          |
|                                | <b>22.159.723</b> | <b>5.681.999</b> |
| Deterioro de cuentas a cobrar  | -297.329          | -236.764         |
| <b>Total</b>                   | <b>21.862.394</b> | <b>5.445.235</b> |

Los efectos comerciales por cobrar a la fecha del balance incluyen los importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias asociadas principalmente a promociones en curso.

### b) Deudores varios

El desglose de esta partida del balance, al 31 de marzo de 2025 y al 31 de marzo de 2024, es el siguiente:

|                               | Euros          |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
|                               | 31/03/2025     | 31/03/2024     |
| Deudores diversos             | 474.942        | 518.667        |
| Deudores de dudoso cobro      | 119.724        | -              |
|                               | <b>594.666</b> | <b>518.667</b> |
| Deterioro de cuentas a cobrar | -119.724       | -              |
| <b>Total</b>                  | <b>474.942</b> | <b>518.667</b> |

Se registran en este epigrafe, principalmente, las cuentas por cobrar a diversas Juntas de Compensación y Cooperativas derivadas de compromisos de pago generados como resultado de expropiaciones. El valor razonable no difiere significativamente del registro en libros.

### c) Deterioro de clientes y deudores diversos

El movimiento de los deterioros registrados en los citados epígrafes es como sigue a continuación:

|   | Euros    |
|---|----------|
| Saldo al 31 de marzo de 2023                  | -873.027 |
| Deterioro de clientes (véase Nota 19.6)       | -19.593  |
| Reversión de créditos comerciales (Nota 19.6) | 655.856  |
| Saldo al 31 de marzo de 2024                  | -236.764 |
| Deterioro de clientes (véase Nota 19.6)       | -45.903  |
| Fusión (Nota 2)                               | -136.559 |
| Reversión de créditos comerciales (Nota 19.6) | 2.173    |
| Saldo al 31 de marzo de 2025                  | -417.053 |

### 13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

El desglose del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance adjunto, al 31 de marzo de 2025 y 2024, es el siguiente:

|           | Euros      |            |
|-----------|------------|------------|
|           | 31/03/2025 | 31/03/2024 |
| Tesorería | 99.208.264 | 17.366.682 |
| Total     | 99.208.264 | 17.366.682 |

Al 31 de marzo de 2025 el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye, principalmente, disposiciones de cuentas corrientes por importe de 99.208.264 euros (17.366.682 euros en 2023/24). Dentro de este saldo, existe un importe de 26.305.443 euros (13.911.688 euros en 2023/24), consistente en los saldos de tesorería en diversas cuentas bancarias abiertas por la Sociedad para recibir las cantidades pagadas por los clientes de promociones destinadas al pago de los trabajos de construcción de las promociones a las que se encuentran asociadas. Este saldo no es de libre disposición, estando su uso restringido al destino de los fondos.

### 14. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y políticas del Grupo PER 32 en el que se integra, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

#### a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

#### b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de esta, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

#### c) Riesgo de tipo de cambio

Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad no mantiene cuentas a cobrar o a pagar en moneda distinta al euro,

por esta razón los Administradores estiman que no existe riesgo significativo de tipo de cambio.

**d) Riesgo de tipo de interés**

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. La Sociedad no utiliza en la actualidad operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, si bien contempla su utilización con el objetivo de alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de esta en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

**e) Riesgos del negocio inmobiliario**

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

Otros riesgos del mercado al que está expuesta la Sociedad son:

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad.
- **Riesgo de valoración:** La mayoría de los activos de la Sociedad están expuestos a las fluctuaciones en las valoraciones que el mercado puede realizar basadas en cambios en ciertos índices que influyen en las mismas. No obstante, dada la calidad de los activos de la Sociedad se considera que la variación en las valoraciones de los activos de esta no debe ser relevante y, por lo tanto, no debería afectar significativamente a sus resultados

Por último, es importante tener en cuenta que existen otros riesgos a los que está expuesta la Sociedad: (i) los riesgos ambientales; (ii) los riesgos asociados a la higiene y salud en el trabajo; y (iii) riesgos asociados a la prevención de riesgos laborales.

**15. Patrimonio Neto y Fondos propios**

**a) Capital escriturado**

Al 31 de marzo de 2025, el capital suscrito se compone de 5.927.061 participaciones sociales de 6,01 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas (3.609.882 acciones nominativas de 6,01 euros a 31 de marzo del 2024).

Todas las participaciones sociales constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, existiendo ciertas restricciones estatutarias a su transferibilidad (derecho preferente de compra) y no cotizan en ninguna bolsa de valores.

Las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10%, al 31 de marzo de 2025, son las siguientes:

|              | Número de Acciones | Porcentaje de Participación |
|--------------|--------------------|-----------------------------|
| PER 32, S.L. | 5.421.739          | 91,47%                      |

Los principales movimientos que se han producido en la composición del accionariado de la Sociedad durante el ejercicio han sido los siguientes:

- El 17 de mayo de 2024, el Consejo de Administración de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. aprobó el Proyecto Común de Transformación de la Sociedad en Sociedad Limitada y la fusión por absorción posterior de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. (Sociedad Absorbente) y Cogein, S.L.U. (Sociedad Absorbida). En este sentido, la Junta General Ordinaria y Universal de la Sociedad celebrada el 18 de junio de 2024 aprobó por unanimidad, entre otros, la transformación de la sociedad en Sociedad Limitada así como la fusión por absorción de esta (Sociedad Absorbente) con Cogein, S.L.U. (Sociedad Absorbida) firmando el 24 de julio de 2024, ante el Notario de Madrid D. Luis Perez-Escolar Hernando, la escritura de Transformación de la Sociedad en Sociedad Limitada y simultánea fusión por absorción otorgada por esta como sociedad absorbente y Cogein, S.L.U. (como sociedad absorbida). El pasado 14 de agosto de 2024, la referida escritura quedó definitivamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

El valor del patrimonio de la Sociedad Absorbida ascendía a 334.922.076 € siendo este el aumento de los fondos propios que hace la Sociedad Absorbente. Tal aumento de fondos propios se corresponde con la emisión de 2.317.179 participaciones sociales con un valor nominal de 6,01 euros por participación, lo que totaliza una ampliación de capital social de 13.926.246 euros y una prima de emisión/fusión de 320.995.830 euros, correspondiendo una prima de 138,528715 euros por participación.

Con motivo de la ampliación de capital se ha modificado el artículo 5º de los Estatutos Sociales de la Sociedad, que queda redactado de la siguiente forma:

- "Artículo 5º.- CAPITAL SOCIAL.

El Capital social se fija en 35.621.636,61 EUROS, representado por 5.927.061 participaciones sociales, de 6,01 euros, de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 5.927.061, ambas inclusive, totalmente asumidas y desembolsadas. Las participaciones representativas del capital social no podrán incorporarse a títulos valores, ni representarse mediante anotaciones en cuenta ni denominarse acciones. Tampoco podrán emitirse resguardos provisionales acreditativos de la propiedad de estas. Cada participación social concede a su titular el derecho a emitir un voto."

## b) Reservas

### Prima de asunción

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe de la prima de asunción de la Sociedad al cierre del ejercicio 2024/25 asciende a 327.814.149 euros (13.914.868 euros en ejercicio 2023/24).

Con relación a la fusión descrita en la Nota 2 por la que se absorbe a Cogein, S.L.U., el valor del patrimonio de la Sociedad Absorbida ascendía a 334.922.076 € siendo este el aumento de los fondos propios que hace la Sociedad Absorbente. Tal aumento de fondos propios se corresponde con la emisión de 2.317.179 participaciones sociales con un valor nominal de 6,01 euros por participación, lo que totaliza una ampliación de capital social de 13.926.246 euros y una prima de emisión/fusión de 320.995.830 euros, correspondiendo una prima de 138,528715 euros por participación. Esta operación de fusión dado derecho a la emisión de 89,70188139 participaciones de la Sociedad Absorbente por cada una de las participaciones de la Sociedad Absorbida que fueron asumidas por el socio único de Cogein, S.L.U., que era la sociedad PER 32, S.L. Adicionalmente, se registra contra dicha prima de asunción una reserva de capitalización con origen en Cogein, S.L.U. por importe de 7.096.548 euros siendo, por tanto, el aumento neto de dicha prima de la diferencia, esto es, 313.899.281 euros.

### Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, esta reserva tiene un importe de 4.339.078 euros en ambos casos. Al 31 de marzo de 2024, la reserva legal estaba dotada totalmente. Con motivo de la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio 2024/25 (Nota 2 y 15), el capital social se ha visto aumentado en 13.926.246 euros de modo que el importe de la reserva legal al 31 de marzo de 2025 representa el 12% de aquel.

### **Reservas de fusión**

En ejercicios anteriores surgieron diversas reservas de fusión como consecuencia de las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en los procesos de cesión global de activos y pasivos y el valor razonable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dichas operaciones corporativas.

Al 31 de marzo de 2024, la reserva de fusión ascendía a 13.330.458 euros. Como consecuencia de los procesos de fusión por absorción descritos en la Nota 2 con relación a Triángulo Plaza Cataluña, S.L.U. y a Boetticher y Navarro, S.L.U., se ha generado una reserva de fusión neta negativa por importe de 27.511.026 euros compuesta por Triángulo Plaza Cataluña, S.L.U. (reserva de fusión positiva de 4.587.863 euros) y Boetticher y Navarro, S.L.U. (reserva de fusión negativa por importe de 32.098.889 euros), lo que supone que el saldo de este epígrafe de balance ascienda a un importe neto negativo de 14.180.567 euros. Adicionalmente, con fecha 18 de junio de 2024, la Sociedad aprobó un reparto de dividendo cuyo impacto en el aumento de la reserva de fusión ha ascendido a 33.072 euros con origen en la participación que Cogein, S.L.U. (Sociedad Absorbida) tenía en la Sociedad Absorbente.

Con todo ello, al 31 de marzo de 2025, el saldo negativo de la partida de Reservas de Fusión de la Sociedad generado desde su origen como resultado de los diferentes procesos de fusión que se han realizado asciende a 14.147.496 euros (positivo por 13.330.458 euros al 31 de marzo de 2024).

### **Reserva voluntaria**

Esta reserva es de libre disposición siendo su saldo al 31 de marzo de 2025 de 469.698.508 euros (454.840.537 euros al 31 de marzo de 2024).

Durante el ejercicio 2024/25 los movimientos que afectan al saldo de esta reserva voluntaria han sido:

- aumento con motivo de la reclasificación de 5.100.278 euros a Reservas de Capitalización.
- aumento por la reclasificación a Reservas Voluntarias de 9.757.692 euros del reparto de resultados del ejercicio 2023/24.

### **Reservas de capitalización**

La Sociedad, en cumplimiento de los requisitos exigidos para la aplicación de la reducción por reserva de capitalización del artículo 25 de la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades, tiene constituidas reservas indisponibles por importe de 7.145.069 euros cuyo detalle, ejercicio de constitución y plazos de indisponibilidad se detallan en la Nota 18.6.

Es intención del Consejo de Administración proponer a la Junta General de la Sociedad destinar un importe de 2.228.696 euros (1.155.236 euros en el ejercicio 2023/24) a la creación de una reserva indisponible cuyo detalle, ejercicio de constitución y plazos de indisponibilidad se detallan en la Nota 18.6.

### **Acciones y Participaciones en Patrimonio Propias**

Al 31 de marzo de 2025, este epígrafe del balance de la sociedad tiene un saldo deudor de 8.881.121 euros (8.793.372 euros 31 de marzo de 2024). Su origen y movimiento se explica a continuación:

- Como consecuencia del proceso de fusión por el que la Sociedad absorbe a Cogein, S.L.U. descrito en la Nota 2, se ha generado una autocartera propia adicional a la existente dado que la Sociedad Absorbida era titular del 2,72% de las acciones de la Sociedad Absorbente (98.132 acciones). El importe de dicha autocartera adicional que se crea como resultado de este proceso asciende a 122.334 euros con efectos del 1 de abril de 2024. Este importe se registra neteando el patrimonio neto de la Sociedad. Tras la fusión, el importe que netea el patrimonio de la Sociedad en concepto de Acciones y Participaciones propias asciende a 8.915.705 euros.
- Durante el ejercicio 2024/25, la Sociedad ha ejecutado el Plan de Entrega de Participaciones Sociales a los empleados y directivos de las compañías del Grupo con la finalidad de fomentar la participación de estos en el capital social de la Sociedad e incentivar su permanencia en el Grupo. En este sentido, en el ejercicio, se han entregado a los empleados y directivos que voluntariamente han accedido al Plan de Participaciones 2024 un total de 1.545 participaciones. Estas participaciones sociales han supuesto pues que la autocartera que se ha generado como resultado de la operación de fusión descrita en la Nota 2 se vea reducida en 34.584 euros por el Plan de Entrega de Participaciones pasando pues esta autocartera al 8,26% (489.415 participaciones) con un valor en libros de 8.881.121 euros.

#### Dividendos pagados en el ejercicio 2024/25 con cargo a los resultados del ejercicio 2023/24

Durante el ejercicio 2024/25, la Sociedad ha pagado el importe de 1.084.703 euros en concepto de dividendos. Dicho importe fue abonado el 3 de julio de 2024 y se aprobó en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 18 de junio de 2024.

#### Dividendos pagados en el ejercicio 2023/24 con cargo a los resultados del ejercicio 2022/23

Durante el ejercicio 2023/24, la Sociedad ha pagado el importe de 3.612.703 euros en concepto de dividendos. Dicho importe fue abonado el 2 de octubre de 2023 y se aprobó en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 28 de septiembre de 2023.

#### Ajustes por cambio de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

|  | Euros           |                 |
|--|-----------------|-----------------|
|  | 31/03/2025      | 31/03/2024      |
| Valoración de instrumentos financieros (Nota 10) | -839.840        | -910.742        |
| <b>Total</b>                                     | <b>-839.840</b> | <b>-910.742</b> |

#### 16. Provisiones y contingencias

El detalle al 31 de marzo de 2025 de las provisiones a largo plazo y corto plazo del balance adjunto, así como los principales movimientos registrados, son los siguientes:

##### Ejercicio 2024/25

|  | Euros                  |                    |                   |                   |                   | Saldo al<br>31/03/2025 |
|--|------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|
|  | Saldo al<br>31/03/2024 | Fusión<br>(nota 2) | Dotaciones        | Reversiones       | Aplicaciones      |                        |
| Provisión garantías (Nota 19.6)        | 9.699.178              | 1.751.754          | -                 | -                 | -1.583.848        | 9.867.082              |
| Provisión Incentivo                    | -                      | -                  | 884.360           | -                 | -                 | 884.360                |
| Provisión para otras responsabilidades | -                      | -                  | 3.885.877         | -                 | -                 | 3.885.877              |
| <b>Provisiones a largo plazo</b>       | <b>9.699.178</b>       | <b>1.751.754</b>   | <b>4.770.237</b>  | <b>-</b>          | <b>-1.583.848</b> | <b>14.637.320</b>      |
| Otras provisiones                      | 41.000                 | -                  | -                 | -                 | -                 | 41.000                 |
| Provisión Junta de Compensación        | -                      | -                  | 5.582.537         | -                 | -                 | 5.582.537              |
| Provisión construcción (Nota 19.6)     | 7.827.891              | -                  | -                 | -7.827.891        | -                 | -                      |
| Provisión impuestos                    | 1.591.907              | 1.586.346          | 3.618.835         | -1.003.121        | -1.740.080        | 4.053.887              |
| <b>Provisiones a corto plazo</b>       | <b>9.460.798</b>       | <b>1.586.346</b>   | <b>9.201.372</b>  | <b>-8.831.012</b> | <b>-1.740.080</b> | <b>9.677.424</b>       |
| <b>Total</b>                           | <b>19.159.974</b>      | <b>3.338.100</b>   | <b>13.971.609</b> | <b>-8.831.012</b> | <b>-3.323.928</b> | <b>24.314.744</b>      |

A 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024, los epígrafes de "Otras provisiones", "Provisiones construcción" y "Provisión impuestos" se encuentran clasificados a corto plazo en el balance.

#### Ejercicio 2023/24

|                                    | Saldo al<br>31/03/2023 | Dotaciones       | Euros           |                   | Saldo al<br>31/03/2024 |
|------------------------------------|------------------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------------|
|                                    |                        |                  | Reversiones     | Aplicaciones      |                        |
| Provisión garantías (Nota 19.6)    | 8.784.567              | 914.609          | -               | -                 | 9.699.176              |
| <b>Provisiones a largo plazo</b>   | <b>8.784.567</b>       | <b>914.609</b>   | -               | -                 | <b>9.699.176</b>       |
| Otras provisiones                  | 41.000                 | 41.000           | -               | -41.000           | 41.000                 |
| Provisión construcción (Nota 19.6) | 3.110.271              | 5.150.722        | -433.102        | -                 | 7.827.891              |
| Provisión impuestos                | 2.631.045              | 520.564          | -27.482         | -1.532.220        | 1.591.907              |
| <b>Provisiones a corto plazo</b>   | <b>5.782.316</b>       | <b>5.712.286</b> | <b>-460.584</b> | <b>-1.573.220</b> | <b>9.460.798</b>       |
| <b>Total</b>                       | <b>14.566.883</b>      | <b>6.626.895</b> | <b>-460.584</b> | <b>-1.573.220</b> | <b>19.159.974</b>      |

#### Provisión actas de Hacienda

La Sociedad no ha registrado ninguna provisión por actas de Hacienda. De la comunicación de inicio de actuaciones inspectoras de comprobación e investigación correspondiente al Impuesto sobre Sociedades de los años 2019 a 2020 y del Impuesto sobre el Valor Añadido del periodo octubre 2019 a marzo 2021, recibida el 6 de noviembre de 2023, se consideró que no se iban a derivar grandes contingencias de estos procedimientos.

El 19 de junio de 2024 se firman actas de conformidad para los procedimientos de comprobación e investigación anteriormente mencionados en los que no se produce ninguna regularización y se acuerda la devolución de las Bases Imponibles Negativas de los ejercicios 2019 y 2020 no aplicadas, por la declaración de inconstitucionalidad del Real Decreto 3/2016 que establecía una limitación en la aplicación de estas. El importe por 3.996.220 euros se devuelve el 1 de octubre de 2024.

Adicionalmente, con fecha del 22 de mayo de 2025, se ha recibido la estimación parcial por parte del TEAC del recurso de alzada presentado por la Sociedad sobre las bases imponibles negativas del ejercicio 2018 y que ahora la Agencia Tributaria tendría que ejecutar y devolver la cantidad adicional que se ha estimado en 699.728 euros de principal más los intereses de demora correspondientes por importe estimado de 158.685 euros.

#### Provisión para responsabilidades

Las provisiones registradas constituyen una explicación razonada y razonable del eventual impacto patrimonial que, para la Sociedad, pueda derivarse de la resolución de los litigios, reclamaciones o eventuales compromisos que cubren. Su cuantificación ha sido realizada por los Administradores de la Sociedad con el concurso de sus asesores, atendiendo a las específicas circunstancias de cada caso. Tanto al 31 de marzo de 2025 como de 2024, no se han identificado contingencias o riesgos por los que se precise realizar provisión alguna en este sentido.

#### Provisión para garantías

Se trata de una provisión por gastos de garantías de reparación y revisión, que es fiscalmente deducible en el importe determinado en aplicación del artículo 13.2 g) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

#### Provisión construcción

Corresponde a la provisión de costes de construcción que se registra al cierre de las obras con objeto de recoger el coste completo de estas por los costes incurridos cuyas facturas no han sido aún recibidas.

#### Provisión para impuestos

Se trata de una provisión para hacer frente al impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o Plusvalía Municipal de aquellas promociones que se encuentran terminadas y pendientes de liquidación del mencionado impuesto.

### Provisión Junta de Compensación

Durante el ejercicio 2024/25, la Sociedad ha generado una provisión asociada a las reservas de cesión de los aprovechamientos de las Juntas de Compensación UZP 2.04 de Berrocales y UZP 2.03 de Ahijones por importe de 5.582.537 euros correspondiente a la diferencia entre el coste de ventas actual y el valor de cesión de las reservas de suelo que los propietarios de estas Juntas de Compensación han cedido a esta para financiar parte de los costes de urbanización de dichos ámbitos. Dicha provisión se irá aplicando o revertiendo en base a las ventas a terceros que las Juntas de Compensación vayan haciendo,

### 17. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

El saldo de las cuentas de estos epígrafes al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

|  | Euros             |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | 31/03/2025        |                   | 31/03/2024        |                   |
|  | Largo Plazo       | Corto Plazo       | Largo Plazo       | Corto Plazo       |
| Obligaciones y otros valores negociables | -                 | 87.574.096        | -                 | 58.078.792        |
| Deuda con Entidades de Crédito           | 88.043.773        | 2.453.700         | 41.918.020        | 29.198.761        |
| Derivados                                | -                 | 69.899            | -                 | -                 |
| Otros pasivos financieros                | 2.711.152         | 1.409.474         | 369.945           | 32.873            |
| <b>Total</b>                             | <b>90.754.925</b> | <b>91.507.169</b> | <b>42.287.965</b> | <b>87.310.426</b> |

### Pasivos financieros a coste amortizado

#### Programa de Pagarés PRYCONSA 2024

Con fecha del 21 de octubre de 2024 la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del Mercado Alternativo de Renta Fija acordó la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF) del Documento Base Informativo de Pagarés de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L., denominado "Programa de Pagarés PRYCONSA 2024", con un saldo vivo máximo de 150.000.000 euros y fin de vigencia el 21 de octubre de 2025.

Las características principales de dicho documento base informativo son las siguientes:

- Los Pagarés que se emitan bajo el programa se dirigen a clientes profesionales y a inversores cualificados.
- Las entidades colaboradoras son Banca March, S.A. y Renta 4 Banco, S.A.
- El agente de pagos y asesor registrado es Banca March, S.A.
- Los pagarés son valores emitidos al descuento, que representan una deuda para su Emisor, devengan intereses y son reembolsables por su nominal al vencimiento. Para cada emisión de pagarés con el mismo vencimiento se asigna un código ISIN. Cada pagaré tendrá un valor nominal de 100.000 euros, por lo que el número máximo de pagarés vivos en cada momento no podrá exceder de 1.500.
- Los pagarés se emiten de conformidad con la legislación española que resulte aplicable al Emisor o a los pagarés de conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Ley del Mercado de Valores y de conformidad con lo establecido en sus respectivas normativas de desarrollo o concordantes
- Los pagarés están representados por anotaciones en cuenta, tal y como está previsto por los mecanismos de negociación en el MARF, siendo Iberclear la encargada de su registro contable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.3 de la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, tal y como el mismo ha sido modificado por el Real Decreto 827/2017, de 1 de septiembre

- Los pagarés se emiten en euros.
- El tipo de interés nominal anual de los pagarés se fijará en cada emisión.
- Se podrán emitir pagarés con un plazo de amortización de entre 3 días hábiles y 731 días naturales, es decir, 24 meses.

Desde el 20 de octubre de 2024 (incorporación al MARF del Documento Base Informativo de Pagarés), la Sociedad ha realizado varias emisiones de pagarés siendo el saldo vivo al 31 de marzo de 2025 de 89.100.000 euros de acuerdo con los siguientes vencimientos:

| Vencimiento  | Nominal (euros)   |
|--------------|-------------------|
| 14/04/2025   | 7.700.000         |
| 14/04/2025   | 10.000.000        |
| 14/05/2025   | 5.000.000         |
| 14/05/2025   | 15.000.000        |
| 13/06/2025   | 2.700.000         |
| 13/06/2025   | 3.800.000         |
| 14/07/2025   | 12.000.000        |
| 14/07/2025   | 7.600.000         |
| 05/08/2025   | 11.300.000        |
| 12/09/2025   | 3.000.000         |
| 12/09/2025   | 11.000.000        |
| <b>Total</b> | <b>89.100.000</b> |

Estos pasivos financieros, clasificados bajo la categoría "Débitos y partidas a pagar", se valoran al cierre del ejercicio a coste amortizado, y su valor en libros a 31 de marzo de 2025 constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

Durante el ejercicio 2024/25, la sociedad ha realizado desembolsos de pagarés por importe de 238.503.578 euros (147.372.247 euros en el ejercicio 2023/24) y ha recomprado pagarés por importe de 209.008.274 euros (145.232.717 euros en el ejercicio 2023/24).

El gasto financiero derivado de las deudas con entidades de crédito ascendió, en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025, a 6.419.435 euros (4.505.746 euros en 2023/24) y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 19.7).

Los tipos de interés medios anuales de las deudas bancarias están referenciadas al EURIBOR a diferentes plazos más un diferencial de mercado.

## Deudas con entidades de crédito

### Ejercicio 2024/25

El detalle de este epígrafe, al 31 de marzo de 2025, es el siguiente:

| Tipo de operación                | Limite             | Importe Nominal   | Euros             |                   | Total            |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
|                                  |                    |                   | Saldo Dispuesto   | No Corriente      |                  |
| <b>Póliza de Crédito</b>         |                    |                   |                   |                   |                  |
| Vencimiento < 1 año              | 170.000.000        | -                 | 75.489            | -                 | 75.489           |
| Vencimiento > 1 año              | 38.000.000         | -                 | 3.057             | 3.057             | 3.057            |
| <b>Préstamo Bancario:</b>        |                    |                   |                   |                   |                  |
| Vencimiento < 1 año              | -                  | -                 | -                 | -                 | -                |
| Vencimiento > 1 año              | -                  | 92.130.560        | 87.500.000        | 86.600.000        | 1.000.000        |
| Préstamos hipotecarios (Nota 7)  | -                  | 4.470.000         | 1.913.996         | 1.540.716         | 373.280          |
| Intereses pendientes vencimiento | -                  | -                 | -                 | -                 | 1.004.930        |
| <b>Deudas entidades crédito</b>  | <b>208.000.000</b> | <b>96.600.560</b> | <b>89.492.542</b> | <b>88.043.773</b> | <b>2.453.699</b> |
| <b>Derivados</b>                 |                    |                   |                   |                   |                  |
| Derivados                        | -                  | -                 | -                 | -                 | 69.899           |
| Otros pasivos financieros        | -                  | -                 | -                 | 2.711.152         | 1.409.474        |
| <b>Otros pasivos financieros</b> |                    |                   |                   |                   |                  |
| Otros pasivos financieros        | -                  | -                 | -                 | 2.711.152         | 1.409.474        |
| <b>Total</b>                     | <b>208.000.000</b> | <b>96.600.560</b> | <b>89.492.542</b> | <b>90.754.924</b> | <b>3.933.073</b> |

Los intereses devengados y pendientes de vencimiento, al 31 de marzo de 2025, ascienden a 1.004.930 euros y están recogidos dentro del epígrafe de "Deudas a corto plazo" del balance adjunto (1.005.569 euros en el ejercicio 2023/24).

Al cierre de los ejercicios 2024/25 y 2023/24, no existen obligaciones de cumplimiento de ratios financieros en relación con los contratos de financiación mantenidos por la Sociedad.

El detalle por vencimiento de la deuda es como sigue a continuación:

|                                 | Euros            |                   |                  |                      | Total             |
|---------------------------------|------------------|-------------------|------------------|----------------------|-------------------|
|                                 | 2025/26          | 2026/27           | 2027/28          | 2028/29 y siguientes |                   |
| Deudas con entidades de crédito | 2.453.699        | 21.391.579        | 5.904.385        | 60.747.809           | 90.497.472        |
| Derivados                       | 69.899           | -                 | -                | -                    | 69.899            |
| Otros pasivos financieros       | 1.409.474        | 650.072           | 721.372          | 1.339.708            | 4.120.626         |
| <b>Total</b>                    | <b>3.933.073</b> | <b>20.043.057</b> | <b>2.121.731</b> | <b>67.690.136</b>    | <b>94.687.997</b> |

## Ejercicio 2023/24

El detalle de este epígrafe, al 31 de marzo de 2024, es el siguiente:

| Tipo de operación                | Limite             | Importe Nominal   | Euros             |                   | Corriente         | Total             |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                  |                    |                   | Saldo Dispuesto   | No Corriente      |                   |                   |
| <b>Póliza de Crédito</b>         |                    |                   |                   |                   |                   |                   |
| Vencimiento < 1 año              | 221.000.000        | -                 | 7.119.432         | -                 | 7.119.432         | 7.119.432         |
| Vencimiento > 1 año              | 54.500.000         | -                 | 954               | 954               | -                 | 954               |
| <b>Préstamo Bancario:</b>        |                    |                   |                   |                   |                   |                   |
| Vencimiento < 1 año              | -                  | 23.200.000        | 20.726.589        | -                 | 20.726.589        | 20.726.589        |
| Vencimiento > 1 año              | -                  | 40.000.000        | 40.000.000        | 40.000.000        | -                 | 40.000.000        |
| Préstamos hipotecarios (Nota 7)  | -                  | 4.470.000         | 2.264.237         | 1.918.019         | 346.218           | 2.264.237         |
| Intereses pendientes vencimiento | -                  | -                 | -                 | -                 | 1.005.569         | 1.005.569         |
| <b>Deudas entidades crédito</b>  | <b>275.500.000</b> | <b>67.670.000</b> | <b>70.111.212</b> | <b>41.918.973</b> | <b>29.197.808</b> | <b>71.116.781</b> |
| Otros pasivos financieros        | -                  | -                 | -                 | 369.945           | 32.873            | 402.818           |
| <b>Otros pasivos financieros</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>369.945</b>    | <b>32.873</b>     | <b>402.818</b>    |
| <b>Total</b>                     | <b>275.500.000</b> | <b>67.670.000</b> | <b>70.111.212</b> | <b>42.288.918</b> | <b>29.230.681</b> | <b>71.519.599</b> |

## 18. Administraciones públicas y Situación fiscal

### 18.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas es la siguiente:

|   | Euros            |                  |                  |                |
|---|------------------|------------------|------------------|----------------|
|   | 31/03/2025       |                  | 31/03/2024       |                |
|   | Deudor           | Acreedor         | Deudor           | Acreedor       |
| Impuesto sobre Valor Añadido                    | 486.718          | 2.017.784        | 183.899          | -              |
| Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas | -                | 360.852          | -                | 356.804        |
| Seguridad Social                                | -                | 365.338          | -                | 363.674        |
| Impuesto sobre Sociedades (Nota 18.4)           | 2.350.873        | 2.071.617        | 2.501.935        | 9.913          |
| Otros   | 881.451          | 171.923          | 32.765           | 90.747         |
| <b>Total</b>                                    | <b>3.719.042</b> | <b>4.987.514</b> | <b>2.718.599</b> | <b>821.138</b> |

La Sociedad tiene registrados en el epígrafe "Impuesto sobre el Valor Añadido" como saldo deudor un importe de 486.718 euros correspondientes al IVA pendiente de compensar de la liquidación de IVA del mes de diciembre de 2024 de Cogein, S.L.U. (Sociedad Absorbida) por 486.055 y al IVA pendiente de devolución de la liquidación de IVA del último trimestre de 2024 de Intervenciones Novo Film, A.I.E. (Sociedad Extinguida).

La Sociedad registra un saldo acreedor en el epígrafe "Impuesto sobre Sociedades" por 2.071.617 correspondiente a los resultados del Impuesto Sobre Sociedades para el primer trimestre del año 2024 de las Sociedades Absorbidas por 1.420.945 euros de Cogein S.L.U.; 360.114 euros de Triángulo Plaza Cataluña, S.L.U. y por 290.558 euros de Boetticher y Navarro, S.L.U.

El saldo deudor registrado en el epígrafe "Otros" por importe de 881.451 euros hace referencia a los rendimientos correspondientes al Impuesto soportado en el extranjero relativos a las Retenciones de Capital Mobiliario soportadas en España por 30.988 euros y 831.203 euros en concepto de Bases Imponibles Negativas del ejercicio 2018 pendientes de devolución tras la inconstitucionalidad del Real Decreto 3/2016 mencionado en la Nota 16 y el 19.260 euros por la devolución de impuestos correspondientes al Impuesto sobre el Incremento de Valor de Inmuebles de Naturaleza Urbana cuyo importe se ha sido reclamado al Ayuntamiento de Madrid por existir minusvalía y, por tanto, no sujeción.

## 18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 es la siguiente:

| Concepto   | Euros              |                   |
|--|--------------------|-------------------|
|  | 2024/25            | 2023/24           |
| <b>Resultado contable antes de impuestos</b>                                 | <b>122.071.264</b> | <b>12.442.829</b> |
| <b>Diferencias permanentes:</b>  | <b>-15.678.637</b> | <b>98.246</b>     |
| Exención instrumento capital riesgo (art. 21.3LIS)                           | 10.781             | -                 |
| Sanciones  | 12.221             | 3.724             |
| Donaciones   | 138.509            | 108.360           |
| Dividendos >5% 12 meses (excepto SOCIMI)                                     | -7.496.352         | -24.777           |
| Impuesto extranjero soportado, no deducible, doble imposición (art 31.2 LIS) | 11.113             | 10.939            |
| Bases Imponibles Negativas derivadas de AIEs                                 | -8.354.909         | -                 |
| <b>Diferencias temporales:</b>   | <b>-386.708</b>    | <b>-988.716</b>   |
| Amortización del inmovilizado  | -37.910            | -37.910           |
| Limitación deducibilidad gasto financiero                                    | -                  | 4.976.466         |
| Deterioro de inversiones inmobiliarias                                       | 182.674            | 27.677            |
| Deterioro de instrumentos patrimonio   | 571.744            | 319.594           |
| Reversión deterioro de inversiones inmobiliarias                             | -561.445           | -268.334          |
| Reversión deterioro de instrumentos patrimonio                               | -541.770           | -6.006.208        |
| <b>Base imponible fiscal previa</b>  | <b>106.005.919</b> | <b>11.552.359</b> |
| Compensación de BINs   | -26.501.480        | -2.888.090        |
| Reducción reserva capitalización   | -2.228.696         | -1.155.236        |
| <b>Base imponible fiscal</b>   | <b>77.275.744</b>  | <b>7.509.033</b>  |
| <b>Cuota íntegra previa (25%)</b>  | <b>19.318.936</b>  | <b>1.877.258</b>  |
| <b>Cuota íntegra previa mínima (15%) (Nota 18.3)</b>                         | <b>11.591.362</b>  | <b>1.126.355</b>  |
| Deducción por doble imposición   | -11.113            | -10.939           |
| <b>Cuota íntegra ajustada</b>  | <b>19.307.823</b>  | <b>1.866.319</b>  |
| <b>Deducciones</b>   | <b>-3.468.062</b>  | <b>-44.822</b>    |
| AIEs   | -3.394.268         | -                 |
| Resto  | -73.794            | -44.822           |
| <b>Retenciones y pagos a cuenta</b>  | <b>-18.190.634</b> | <b>-4.323.433</b> |
| <b>Cuota (a cobrar) / pagar Nota 18.1</b>                                    | <b>-2.350.873</b>  | <b>-2.501.935</b> |

Las diferencias permanentes del ejercicio 2024/25 que reducen el resultado contable antes de impuestos ascienden a 15.678.637 euros y corresponden a:

- Ajuste positivo por sanciones tributarias no deducibles correspondientes al ejercicio 2024/25 por importe de 12.221 euros.
- Ajuste positivo por las donaciones realizadas en el ejercicio 2024/25 por importe de 138.509 euros.
- Ajuste positivo por el impuesto extranjero soportado no deducible de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades por importe de 11.113 euros.
- Ajuste negativo por exención en dividendos recibidos por importe de 7.496.352 euros. Entre ellos se encuentra el dividendo mencionado en la Nota 10.A que, fruto de la devolución de la prima de asunción de Pryconsa Senyor, S.L.U. se genera y se ajusta de acuerdo con la normativa fiscal aplicable.
- Ajuste positivo por 97.360 euros con origen en dos instrumentos de capital de riesgo cuya revalorización contable a valor de mercado está exenta al 99% en virtud de la aplicación de la exención del art. 21.3 LIS por remisión del art. 50.4 LIS).
- Ajuste negativo por la aplicación de las Bases Imponibles Negativas (BINs) por 8.354.909 euros, obtenidas de la inversión en investigación y desarrollo a la que se ha incurrido durante el ejercicio 2024 a través de dos Agrupaciones de Interés Económico (AIE) dentro de la estrategia española de Ciencia y Tecnología e Innovación 2021-2027 (ECTI 2021-2027) elaborada por el Ministerio de Ciencia e Innovación que articula instrumentos eficientes para incrementar el gasto en investigación y desarrollo.

Desde el punto de vista tributario, la AIE se configura como un contribuyente del IS, al que se le

aplica un régimen tributario especial que tiene la particularidad de no estar obligada al pago de la deuda tributaria por la parte de la base imponible imputable a sus socios residentes en territorio español. Por este motivo, la AIE tributa en régimen de "transparencia fiscal" respecto de sus socios a los que se les ha de imputar, las bases imponibles positivas o negativas, los gastos financieros obtenidos, las bases de las deducciones y bonificaciones y las retenciones e ingresos a cuenta, obtenidas por la AIE.

Además, de acuerdo con esta transparencia fiscal, los incentivos fiscales obtenidos no formarán parte del gasto por impuesto de sociedades, y así se ha pronunciado la Dirección General de Tributos en la consulta vinculante V2213-14, de 8 de enero. (Nota 18.2.d)

El marco regulatorio actual de las deducciones y beneficios aplicados se encuentra en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS) y en su reglamento aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio (RIS).

En este sentido, se ha aplicado el 100% de las bases imponibles negativas procedentes de las dos AIEs y el 100% de la deducción generada por estas dos AIEs, de acuerdo con el cálculo establecido en los artículos 35 a 39 de la LIS.

Los datos de participación en las dos AIEs referidas a 31 de marzo 2025, así como los incentivos fiscales obtenidos, es la siguiente:

|                                | Eucalyptus Investigaciones A.I.E. | Eira Investigaciones, A.I.E. |
|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| % de participación             | 24.7585%                          | 99,9957%                     |
| Inversión                      | 800.000                           | 2.342.074                    |
| <b>Base Imponible negativa</b> | <b>-2.398.519</b>                 | <b>-5.956.389</b>            |
| Base de la deducción           | 1.632.026                         | 4.819.078                    |
| Crédito fiscal                 | 1.285.081                         | 3.513.110                    |
| Ingreso financiero             | 485.082                           | 1.171.037                    |
| <b>Deducción aplicada</b>      | <b>685.451</b>                    | <b>2.024.013</b>             |

Adicionalmente, y en lo que se refiere a las deducciones aplicadas por AIEs, la Sociedad aplica una deducción de 684.805 euros correspondiente a la inversión realizada el 27 de septiembre de 2024 en la que adquiere el 6,50% de participación en Naviera Inca, A.I.E. Esta deducción, a diferencia de las anteriores, no genera Bases Imponibles Negativas. Se trata de una operación de arrendamiento financiero de un Buque de transporte de pasajeros y carga rodada "roll-on roll-off" cuya base de deducción es la amortización de dicho activo.

Las diferencias temporarias del ejercicio 2024/25 que aumentan el resultado contable antes de impuestos ascienden a 386.708 euros y corresponden a:

- Ajuste negativo por la recuperación de la dotación por amortización de inversiones materiales no deducible de acuerdo con la Ley 16/2012, que establece que la amortización contable del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias sólo era deducible hasta el 70% de aquella que hubiera resultado fiscalmente deducible recuperándose, a partir del ejercicio 2015, linealmente en 10 años por importe de 37.910 euros.
- Ajuste positivo como consecuencia de la dotación del deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 182.674 euros.
- Ajuste negativo como consecuencia de la reversión del deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 561.445 euros.
- Ajuste positivo como consecuencia de la dotación del deterioro de los instrumentos de patrimonio por importe de 571.744 euros.
- Ajuste negativo como consecuencia de la reversión de deterioro de los instrumentos de patrimonio por importe de 541.770 euros.

Al cierre del ejercicio 2024/25, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 6.485.841 euros (12.738.787 euros en 2023/24) cuyo activo por impuesto diferido no ha sido

registrado de acuerdo con la política de prudencia de los Administradores (a excepción del referido en la nota 18.3). Dichas diferencias temporarias se resumen en: (i) deterioros de inversiones inmobiliarias por importe de 277.908 euros y; (ii) deterioro de instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas por importe de 6.207.932 euros. En ambos casos pueden ser deducibles ante cambios en la legislación actual o liquidación de la Sociedad.

Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad tiene 948 euros pendientes de deducir procedentes de la amortización de inversiones materiales mencionada en los ajustes por diferencias temporarias que, aunque no deducibles, generan derecho a deducción.

Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar por importe de 31.815.773 euros (58.317.252 euros para el ejercicio 2023/24). Tal y como se explica en la Nota 16, se produce una regularización de bases imponibles negativas procedentes de los ejercicios 2019 y 2020 lo que supone un saldo inferior a compensar para el ejercicio 2023/24 en 13.969.384 euros.

### 18.3 Impuestos diferidos

El movimiento del epígrafe de "Activos por impuesto diferido" de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

#### Ejercicio 2024/25

|  | Saldo<br>31/03/2024 | Euros<br>Aumentos /<br>Disminuciones | Saldo<br>31/03/2025 |
|--|---------------------|--------------------------------------|---------------------|
| <b>Por impuesto diferido</b>             |                     |                                      |                     |
| Activo financiero a VR con cambios en PN | 303.581             | -23.634                              | 279.947             |
| <b>Total</b>                             | <b>303.581</b>      | <b>-23.634</b>                       | <b>279.947</b>      |

#### Ejercicio 2023/24

|  | Saldo<br>31/03/2023 | Euros<br>Aumentos /<br>Disminuciones | Saldo<br>31/03/2024 |
|--|---------------------|--------------------------------------|---------------------|
| <b>Por impuesto diferido</b>             |                     |                                      |                     |
| Activo financiero a VR con cambios en PN | -                   | 303.581                              | 303.581             |
| <b>Total</b>                             | <b>-</b>            | <b>303.581</b>                       | <b>303.581</b>      |

Como consecuencia de un ajuste positivo de valoración de la inversión de la Sociedad en Mirabaud Grand París descrita en la nota 10 b), se ha procedido a registrar en el epígrafe del balance al 31 de marzo de 2025 un ajuste por 23.634 euro, quedando un "Activo por impuesto diferido" por 279.947 euros que refleja el efecto fiscal derivado de dicha valoración.

#### 18.4 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades, de los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2025 y 2024, es la siguiente:

| Concepto  | Euros              |                   |
|---|--------------------|-------------------|
|   | 2024/25            | 2023/24           |
| <b>Resultado contable antes de impuestos</b>                                  | <b>122.071.264</b> | <b>12.442.829</b> |
| <b>Diferencias permanentes:</b>   | <b>-7.323.728</b>  | <b>98.246</b>     |
| Sanciones   | 12.221             | 3.724             |
| Donaciones  | 138.509            | 108.360           |
| Dividendos >5% 12 meses (excepto SOCIMI)                                      | -7.496.352         | -24.777           |
| Exención instrumento capital riesgo (art. 21.3LIS)                            | 10.782             | -                 |
| Impuesto extranjero soportado, no deducible, doble imposición (art. 31.2LIS)  | 11.113             | 10.939            |
| <b>Diferencias temporales:</b>  | <b>-386.708</b>    | <b>-988.716</b>   |
| Amortización del inmovilizado   | -37.910            | -37.910           |
| Limitación deducibilidad gasto financiero                                     | -                  | 4.976.466         |
| Deterioro de inversiones inmobiliarias  | 182.674            | 27.677            |
| Deterioro de Instrumentos patrimonio  | 571.744            | 319.594           |
| Reversión deterioro de inversiones inmobiliarias                              | -561.445           | -268.334          |
| Reversión deterioro de instrumentos patrimonio                                | -541.770           | -6.006.208        |
| <b>Base imponible fiscal previa</b>   | <b>114.360.828</b> | <b>11.552.359</b> |
| Compensación de BINs  | -26.501.480        | -2.888.090        |
| Reducción reserva capitalización  | -2.228.696         | -1.155.236        |
| <b>Base imponible fiscal</b>  | <b>85.630.652</b>  | <b>7.509.033</b>  |
| <b>Cuota íntegra previa (25%)</b>   | <b>21.407.663</b>  | <b>1.877.258</b>  |
| <b>Cuota íntegra previa mínima (15%)</b>                                      | <b>12.844.598</b>  | <b>1.126.355</b>  |
| Deducción por doble imposición  | -11.113            | -10.939           |
| <b>Cuota íntegra ajustada</b>   | <b>21.396.550</b>  | <b>1.866.319</b>  |
| Deducciones   | -73.794            | -44.822           |
| Retenciones y pagos a cuenta  | -18.190.634        | -4.323.433        |
| <b>Cuota a cobrar / (pagar) Nota 18.1</b>                                     | <b>3.132.122</b>   | <b>-2.501.935</b> |
| (Gasto) / Ingreso por impuesto de sociedades corriente                        | -21.322.757        | 1.821.497         |
| (Gasto) / Ingreso por regularización impuesto de sociedades 2019/20 y 2020/21 | 5.373.689          | -                 |
| (Gasto) / Ingreso por compensación de créditos fiscales (Nota 18.3)           | -                  | -220.547          |
| <b>(Gasto) / Ingreso por impuesto de sociedades</b>                           | <b>-15.949.068</b> | <b>1.600.950</b>  |

Tal y como explicábamos en la nota 19.b) y de acuerdo con el régimen de transparencia fiscal al que están acogidas las AIE, para el cálculo del gasto por Impuesto sobre Sociedades, no se deben tener en cuenta los incentivos fiscales que provienen de dichas agrupaciones.

En ambos casos, tanto para el cálculo por el gasto sobre Impuesto de Sociedades como para el cálculo de la cuota líquida definitiva, comparamos los resultados aplicando el tipo impositivo del 25% y la cuota íntegra mínima del 15% marcada por la Ley 22/2021, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2022.

Esta Ley introduce en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, el artículo 30 bis. Tributación mínima. En él se establece que en el caso de contribuyentes cuyo importe neto de la cifra de negocios sea al menos de 20 millones de euros durante los 12 meses anteriores a la fecha en que se inicie el periodo impositivo o que tributen en el régimen de consolidación fiscal regulado en el Capítulo VI del Título VII de esta Ley, con independencia de su importe neto de la cifra de negocios, la cuota líquida no podrá ser inferior al resultado de aplicar el 15 por ciento a la base imponible, minorada o incrementada, en su caso y según corresponda, por las cantidades derivadas del artículo 105 de esta Ley y minorada en la Reserva por Inversiones regulada en el artículo 27 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias. Dicha cuota tendrá el carácter de cuota líquida mínima. El importe neto de la cifra de negocios durante el ejercicio 2024 fue de 131.486.380 euros, por lo que para el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2024 se ha previsto que la cuota líquida no sea inferior al 15% de la base imponible.

### 18.5 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

|  | Ejercicios Abiertos a Inspección<br>al 31/03/2025 |
|--|---|
| Impuesto sobre Sociedades                              | 04/2021 a 03/2024                                 |
| Impuesto sobre el Valor Añadido                        | 04/2021 a 03/2024                                 |
| Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas            | 04/2021 a 03/2024                                 |
| Retenciones e ingresos a cuenta del capital mobiliario | 04/2021 a 03/2024                                 |

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

La Sociedad recibió el pasado 6 de noviembre de 2023 comunicación de inicio de actuaciones inspectoras de comprobación e investigación correspondiente al Impuesto sobre Sociedades de los años 2019 a 2020 y del Impuesto sobre el Valor Añadido del periodo octubre 2019 a marzo 2021. Del procedimiento, no se ha producido ninguna contingencia fiscal salvo las comentadas en anteriores notas (Notas 16 y 18.2).

### 18.6 Compromisos relacionados con beneficios fiscales

Al margen del requisito de mantenimiento del incremento de los fondos propios y de la dotación y mantenimiento de las reservas indisponibles de capitalización, a que se refieren los artículos 25 y 105, respectivamente, de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, no existen otros compromisos adquiridos por la Sociedad en relación con los incentivos fiscales aplicados en éste o en anteriores ejercicios que se encuentren pendientes de cumplir.

Como se indica en la Nota 15, 18.2 y 18.4, es intención de la Sociedad dotar una reserva indisponible de capitalización según los artículos 25 y 105, respectivamente, de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades por importe de 2.228.696 euros.

## 19. Ingresos y gastos

Los ingresos por tipo de negocio de la Sociedad se reconocen tal y como se explica en la Nota 4.I), esto es:

- Ventas de promociones y suelo: En el momento de la firma de la escritura de compraventa y entrega del inmueble.
- Explotación de inmuebles (Ingresos por alquileres): De manera lineal a lo largo de la duración del contrato.
- Prestación de servicios de construcción y otros servicios: Se reconocen considerando el grado de la prestación a fecha de balance siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad, y es probable que se produzcan los beneficios o rendimientos económicos derivado de las transacciones.

La Sociedad no considera necesario la aplicación de juicios significativos en la determinación del importe y calendario de los ingresos de actividades ordinarias de los contratos con clientes.

Los saldos de contratos se incluyen en los epígrafes de "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar", "Provisiones a corto plazo" y "Anticipos de clientes".

## 19.1 Distribución de las ventas

Geográficamente las ventas de los ejercicios finalizados, el 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024, se han localizado de la siguiente forma:

|                              | 2024/25        | % | 2023/24        |
|------------------------------|----------------|---|----------------|
| Comunidad de Madrid          | 96,49%         |   | 79,96%         |
| Comunidad de Castilla y León | 0,24%          |   | 16,33%         |
| Comunidad de Andalucía       | 2,84%          |   | 0,17%          |
| Comunidad de Asturias        | 0,43%          |   | 3,54%          |
| <b>Total</b>                 | <b>100,00%</b> |   | <b>100,00%</b> |

Un detalle más completo de este epígrafe al 31 de marzo de 2025 y 2024 es el siguiente:

|                          | 2024/25            | Euros | 2023/24            |
|--------------------------|--------------------|-------|--------------------|
| Promoción                | 323.760.223        |       | 60.536.384         |
| Suelo                    | 14.300.609         |       | 25.004.082         |
| Explotación de inmuebles | 1.249.291          |       | 1.494.628          |
| Construcción             | 676.766            |       | 36.886.718         |
| Servicios y otros        | 3.493.061          |       | 7.832.911          |
| <b>Total</b>             | <b>343.479.950</b> |       | <b>131.754.723</b> |

### Promoción

La Sociedad ejerce no sólo la actividad promotora, sino también los trabajos de construcción de la mayoría de las obras relacionadas con su actividad principal, tanto con personal propio como con subcontratistas. Dentro de la actividad de promoción de viviendas, la Sociedad ha facturado 323.760.223 euros (60.536.384 euros en el ejercicio 2023/24).

### Suelo

Con fecha 30 de junio de 2024, la Sociedad vendió a la Junta de Compensación "JC UZP 2.04 Los Berrocales" una parte indivisa de varias Parcelas, que forman parte del plan de desarrollo del Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", por un importe de 7.545.336 euros. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 2.280.279 euros.

Con fecha 1 de agosto de 2024, la Sociedad vendió a la Junta de Compensación "JC UZP 2.03 Los Ahijones" una parte indivisa de varias Parcelas, que forman parte del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", por un importe de 395.163 euros. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 11.016 euros.

Con fecha 3 de diciembre de 2024, la Sociedad transmite mediante escritura de permuta a la Sociedad Ebroa el 9,10% de la Parcela RC-7.8.4. y recibe el 12,92% de la Parcela RC-6.11.2, ambas en el Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", por un importe de 238.037 euros. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 131.042 euros.

Con fecha 17 de marzo de 2025, la Sociedad transmite judicialmente el 25% de la parcela residencial número 4, de la manzana 7 del sector 2, actualmente calle Isabel de Farnesio nº7 de Boadilla del Monte, por un importe de 1.148.740 euros. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 511.905 euros.

Con fecha 31 de marzo de 2025, la Sociedad vendió a la Sociedad "New Real Village, S.L." la Parcela R6B4 Cantalejo, por un importe de 5.040.000 euros. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 3.819.033 euros.

El epígrafe "Ingresos por prestaciones de servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge principalmente, ingresos derivados de la prestación de servicios en construcciones, principalmente para empresas del Grupo (Nota 20).

## 19.2 Explotación de inmuebles

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

|  | Euros            |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 2024/25          | 2023/24          |
| Ingresos por arrendamientos de inmuebles | 1.249.291        | 1.494.628        |
| <b>Total (Nota 8)</b>                    | <b>1.249.291</b> | <b>1.494.628</b> |

## 19.3 Aprovisionamientos y Variación de Existencias

El detalle de los aprovisionamientos y variación de existencias, al 31 de marzo de 2025 y 2023, es el siguiente:

|  | Euros              |                     |
|--|--------------------|---------------------|
|  | 2024/25            | 2023/24             |
| Variación Obra en curso                                  | 152.607.876        | -115.271.200        |
| Variación Promociones Terminadas                         | -54.588.543        | -3.101.155          |
| Variación Inversiones inmobiliarias                      | -993.554           | -396.980            |
| Deterioro de obra en curso (Nota 11)                     | 71.890             | -1.338.484          |
| Deterioro de existencias de producto terminado (Nota 11) | 131.360            | -196.022            |
| <b>Total variación de existencias</b>                    | <b>97.229.029</b>  | <b>-120.303.841</b> |
| Compra de materias primas                                | 132.121.801        | 140.007.861         |
| Variación de existencias de terrenos y solares (Nota 11) | -78.618.824        | -27.814.428         |
| Trabajos realizados por otras empresas                   | 51.825.730         | 95.525.994          |
| Deterioro de terrenos y solares (Nota 11)                | -11.297.586        | -11.579.703         |
| <b>Total aprovisionamientos</b>                          | <b>94.031.121</b>  | <b>196.139.724</b>  |
| <b>Total</b>   | <b>191.260.150</b> | <b>75.835.883</b>   |

## 19.4 Gastos de personal

El detalle de este epígrafe es como sigue:

|  | Euros             |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 2024/25           | 2023/24           |
| Sueldos, salarios y asimilados         | 13.647.602        | 13.090.186        |
| Seguridad Social a cargo de la Empresa | 3.311.530         | 3.525.925         |
| Indemnizaciones                        | 88.371            | 201.190           |
| Otros gastos sociales (*)              | 200.176           | 200.385           |
| <b>Total</b>                           | <b>17.247.679</b> | <b>17.017.686</b> |

(\*) En el ejercicio 2024/25 el apartado de "otros gastos sociales" incluyen un importe de 25.708 euros (37.587 euros en el ejercicio 2023/24) en concepto de aportaciones de la empresa al plan de pensiones del empleado del Sector de la Construcción. A partir del mes de febrero 2024, todas las empresas y personas autónomas con trabajadores asalariados del sector de la construcción, están obligados a abrir un plan de pensiones y realizar las aportaciones mensuales en nombre de su personal asalariado, tal y como regula el Convenio Colectivo General del Sector de la Construcción (VII CGSC), publicado en el BOE 23/09/2023. (Acuerdo de modificación publicado en el BOE 08/1/2024)

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2024/25, ha sido de 270 personas (255 personas durante el ejercicio 2023/24). El desglose del número medio de personas distribuido por categorías profesionales y sexos, en los ejercicios 2024/25 y 2023/24, es el siguiente:

|                         | 2024/25         |           |            |              | 2023/24         |           |            |              |
|-------------------------|-----------------|-----------|------------|--------------|-----------------|-----------|------------|--------------|
|                         | Nº de Empleados | Mujeres   | Hombres    | Discap. >33% | Nº de Empleados | Mujeres   | Hombres    | Discap. >33% |
| Personal administración | 145             | 60        | 82         | 3            | 131             | 58        | 69         | 4            |
| Personal obras          | 125             | 10        | 113        | 2            | 154             | 12        | 140        | 2            |
| <b>Total</b>            | <b>270</b>      | <b>70</b> | <b>195</b> | <b>5</b>     | <b>285</b>      | <b>70</b> | <b>209</b> | <b>6</b>     |

El desglose del número de personas distribuido por categorías profesionales y sexos, al término de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 es el siguiente:

|                         | 31/03/2025      |           |            |              | 31/03/2024      |           |            |              |
|-------------------------|-----------------|-----------|------------|--------------|-----------------|-----------|------------|--------------|
|                         | Nº de Empleados | Mujeres   | Hombres    | Discap. >33% | Nº de Empleados | Mujeres   | Hombres    | Discap. >33% |
| Personal administración | 145             | 59        | 84         | 2            | 132             | 58        | 70         | 4            |
| Personal obras          | 120             | 10        | 109        | 1            | 153             | 12        | 139        | 2            |
| <b>Total</b>            | <b>265</b>      | <b>69</b> | <b>193</b> | <b>3</b>     | <b>285</b>      | <b>70</b> | <b>209</b> | <b>6</b>     |

### 19.5 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe es como sigue:

|   | Euros             |                   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | 2024/25           | 2023/24           |
| Gastos de arrendamiento y cánones         | 2.021.914         | 2.570.435         |
| Reparaciones y conservación               | 2.188.021         | 1.728.668         |
| Servicios de profesionales independientes | 5.922.472         | 3.382.734         |
| Servicios bancarios                       | 35.468            | 38.089            |
| Transporte                                | 656.476           | 368.274           |
| Primas de seguros                         | 1.383.677         | 874.399           |
| Gastos publicitarios y de representación  | 1.125.574         | 998.542           |
| Suministros y comunicaciones              | 1.044.252         | 698.162           |
| Otros Servicios                           | 1.516.211         | 1.190.087         |
| Tributos                                  | 13.730.094        | 6.518.956         |
| <b>Total</b>                              | <b>29.624.159</b> | <b>18.368.346</b> |

Durante el ejercicio 2024/25 y 2023/24, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, BDO Auditores, S.L., o por una empresa vinculada al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

| Descripción  | Euros   |               |
|--|---|---------------|
|  | Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas vinculadas 2024/25 | 2023/24       |
| Servicios de Auditoría                             | 58.000  | 36.000        |
| Otros servicios de Verificación                    | -   | -             |
| <b>Total servicios de Auditoría y Relacionados</b> | <b>58.000</b>   | <b>36.000</b> |
| Servicios de Asesoramiento Fiscal                  | -   | -             |
| Otros Servicios                                    | -   | -             |
| <b>Total Servicios Profesionales</b>               | <b>58.000</b>   | <b>36.000</b> |

### 19.6 Variación de los deterioros y provisiones

El detalle de este epígrafe es como sigue:

|   | Euros             |                   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | 2024/25           | 2023/24           |
| Dotación de provisiones                             | -5.582.537        | -6.065.331        |
| Reversión de provisiones                            | 1.583.848         | 433.102           |
| <b>Provisión garantías y construcción (Nota 16)</b> | <b>-3.998.689</b> | <b>-5.632.229</b> |
| Deterioro de cuentas a cobrar                       | -45.903           | -631.304          |
| Reversión deterioro insolvencias de tráfico         | 2.173             | 655.856           |
| <b>Deterioro de cuentas a cobrar (Nota 12)</b>      | <b>-43.730</b>    | <b>24.552</b>     |
| <b>Total</b>  | <b>-4.042.419</b> | <b>-5.607.677</b> |

### 19.7 Gastos e Ingresos financieros

El detalle de los gastos financieros, al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024, es el siguiente:

|  | Euros            |                   |
|--|------------------|-------------------|
|  | 2024/25          | 2023/24           |
| Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 17)           | 6.419.435        | 4.505.746         |
| Intereses de cuentas corrientes con empresas del Grupo (Nota 20) | 2.743.862        | 12.437.031        |
| <b>Total</b>   | <b>9.163.297</b> | <b>16.942.777</b> |

La composición del epígrafe "Ingresos financieros", al 31 de marzo de 2025 y 2024, es la siguiente:

|   | Euros             |                  |
|---|-------------------|------------------|
|   | 2024/25           | 2023/24          |
| Ingresos de participaciones empresas del grupo y asociadas (Nota 20)  | 13.339.850        | 1.719.261        |
| Ingresos de inv. financieras empresas del grupo y asociadas (Nota 20) | 1.746.095         | 1.534.910        |
| Ingresos de participaciones de terceros                               | 412.305           | 72.928           |
| Ingresos de inversiones financieras a corto plazo (Nota 10)           | 15.967.893        | 4.257.579        |
| Intereses entidades públicas  | 655.464           | 150.770          |
| <b>Total</b>  | <b>32.121.607</b> | <b>7.735.448</b> |

## 20. Operaciones y saldos con partes vinculadas

Los saldos y operaciones mantenidos por la Sociedad con las empresas del Grupo y vinculadas, al 31 de marzo de 2025, son los siguientes:

|  | Acreeedores<br>corto plazo | Deudores<br>corto plazo | Préstamos<br>corto plazo | Dividendos<br>recibidos | Euros<br>Gastos<br>financieros | Ingresos<br>Financieros | Servicios<br>construcción | Servicios<br>recibidos | Servicios<br>prestados |
|--|----------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Anoa Finanzas S.L.U.                           | -                          | -                       | -                        | -                       | 8.189                          | 8.653                   | -                         | -                      | -                      |
| Cerro del Baile Urban, S.L.                    | -                          | 10.795                  | -                        | -                       | -                              | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Corchuelas Energía Solar, S.L.U.               | -                          | -                       | -                        | -                       | 10.322                         | 3.233                   | -                         | -                      | 4.500                  |
| Codes Capital Partners S.L.U.                  | -                          | -                       | -                        | -                       | -                              | 195.327                 | -                         | -                      | 5.600                  |
| Cotos Capital S.L.U.                           | 7.106.760                  | -                       | -                        | -                       | 221.115                        | -                       | -                         | -                      | 5.600                  |
| Gestora de Promociones Agropecuarias, S.A.U.   | -                          | -                       | -                        | -                       | -                              | 69.278                  | -                         | 22.500                 | 8.400                  |
| Golf Cáceres, S.A.U.                           | -                          | 9.257.500               | -                        | -                       | -                              | 283.966                 | -                         | -                      | 7.100                  |
| Inmuebles en Alquiler Resydenza SOCIMI, S.A.U. | -                          | -                       | -                        | 112.704                 | 32.438                         | 81                      | -                         | -                      | 8.500                  |
| Isla Canela, S.A.                              | 8.045.944                  | -                       | -                        | -                       | 1.164.591                      | -                       | -                         | 6.772                  | 514.425                |
| Flow Car Global, S.L.                          | 1.418.695                  | -                       | -                        | -                       | -                              | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Parque Bruselas Residencial, S.L               | 764.959                    | -                       | -                        | -                       | -                              | -                       | -                         | -                      | 24                     |
| Peñachica Promociones, S.L.                    | -                          | -                       | 50.656                   | -                       | -                              | -                       | -                         | -                      | -                      |
| PER 32, S.L                                    | -                          | -                       | -                        | -                       | -                              | 30.827                  | -                         | 80.875                 | 31.653                 |
| Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.    | -                          | -                       | -                        | -                       | -                              | 784.941                 | -                         | 957.485                | 453.789                |
| Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario S.L | 12.870.715                 | -                       | -                        | -                       | 293.744                        | 3                       | -                         | -                      | 92.274                 |
| Propiedades Cacerseñas, S.L.U.                 | -                          | -                       | -                        | -                       | -                              | 568                     | -                         | -                      | 8.904                  |
| Pryconsa Ahijones, S.L.                        | 271.614                    | -                       | -                        | -                       | -                              | -                       | 31.375                    | 79.660                 | 357.892                |
| Pryconsa Colmenar, S.L.                        | 324.322                    | -                       | -                        | -                       | -                              | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Pryconsa Senyor, S.L.U.                        | -                          | -                       | -                        | 7.831.728               | 467.587                        | 215.207                 | -                         | -                      | 23.100                 |
| Prynergia, S.L.U.                              | -                          | -                       | -                        | -                       | -                              | 144.063                 | -                         | -                      | 20.840                 |
| Rento Tecnología del Alquiler S.L.U.           | -                          | -                       | -                        | -                       | -                              | 5.927                   | -                         | -                      | 34.182                 |
| Renovercia 19, S.L.U.                          | 1.164.699                  | -                       | -                        | -                       | 31.619                         | 14.000                  | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Écija 20 S.L.U.               | 39.256                     | -                       | -                        | -                       | 523                            | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Écija 21 S.L.U.               | 38.208                     | -                       | -                        | -                       | 488                            | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Écija 22 S.L.U.               | 40.564                     | -                       | -                        | -                       | 564                            | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Écija 23 S.L.U.               | 41.211                     | -                       | -                        | -                       | 584                            | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Écija 24 S.L.U.               | 37.174                     | -                       | -                        | -                       | 472                            | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Écija 25 S.L.U.               | 20.059                     | -                       | -                        | -                       | 220                            | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.   | 12.876.115                 | -                       | -                        | 5.395.418               | 501.267                        | 39.626                  | -                         | 27.388                 | 1.487.479              |
| Salorino Solar, S.L.U.                         | 1.199.297                  | -                       | -                        | -                       | 33.121                         | 12.000                  | -                         | -                      | -                      |
| <b>Total</b>                                   | <b>46.059.593</b>          | <b>9.268.295</b>        | <b>50.656</b>            | <b>13.339.850</b>       | <b>2.766.846</b>               | <b>1.807.701</b>        | <b>31.375</b>             | <b>1.174.679</b>       | <b>3.064.262</b>       |

Estos saldos responden, principalmente, a operaciones financieras enmarcadas en el sistema de gestión de tesorería del Grupo. Todas las cuentas por cobrar y a pagar a empresas del Grupo y Asociadas devengan intereses en condiciones de mercado.

Los contratos en vigor entre la Sociedad y las empresas vinculadas son los siguientes:

- a) Con fecha 28 de abril de 2017, la Sociedad ha firmado con Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. un contrato de prestación de servicios técnicos. Los servicios técnicos contemplados en el mencionado contrato se refieren por un lado a la asistencia técnica en los inmuebles propiedad de la segunda, que hayan sido construidos por la Sociedad y por otro lado a los servicios que la Sociedad prestará a Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., como director integral de proyecto de las obras de remodelación, reforma o adaptación que sea necesario realizar sobre los inmuebles de su propiedad.
- b) Con fecha 1 de enero de 2018, la Sociedad y PER 32, S.L. firmaron un contrato de arrendamiento por el que la segunda arrienda a la primera un espacio de oficinas. La duración del contrato es por cinco años, renovándose tácitamente al vencimiento de común acuerdo entre las partes.
- c) Con fecha 30 de abril de 2018, la Sociedad y Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. firmaron un contrato de arrendamiento por el que la segunda arrienda a la primera varias plazas de garaje situadas en el edificio de Glorieta de Cuatro Caminos, 6 y 7. La duración del contrato es de cinco años, prorrogables por periodos de cinco años, salvo renuncia de las partes.
- d) Con fecha 1 de junio de 2022, la Sociedad y Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. firmaron un contrato de "gestión de la construcción" del Proyecto de Valdebebas, "Hospital Valdebebas" y "Hotel Valdebebas" hasta la finalización de las obras.
- e) Con fecha 1 de julio de 2022, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Camaleones II" propiedad de Isla Canela, S.A.
- f) Con fecha 1 de septiembre de 2024, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Camaleones III" propiedad de Isla Canela, S.A.
- g) Con fecha 15 de septiembre de 2024, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Camaleones IV" propiedad de Isla Canela, S.A.
- h) Con fecha 1 de septiembre de 2022, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco de financiación recíproca por el que cualquier sociedad con exceso de liquidez puede financiar al resto de sociedades que precise dicha financiación en condiciones de mercado, siempre y cuando sus necesidades de financiación estuvieran cubiertas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.
- i) Con fecha 1 de septiembre de 2022, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Colibríes I" propiedad de Isla Canela, S.A.
- j) Con fecha 1 de septiembre de 2024, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Los Colibríes II" propiedad de Isla Canela, S.A.
- k) Con fecha 1 de abril de 2023, las diferentes sociedades del Grupo PER 32 han suscrito un contrato marco por el cual convienen establecer un servicio de prestación de servicios multilateral por el que cualquier sociedad puede facilitar uno o varios servicios en la actividad de diversas áreas. El plazo del acuerdo es de tres años prorrogable automáticamente por períodos de tres años salvo renuncia por alguna de las Sociedades.

- l) Con fecha 18 de mayo de 2023, la Sociedad y Planificación Residencial y Gestión S.A.U. firman un contrato de "gestión y comercialización de la promoción "Villanueva de la Torre" propiedad de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa S.L.
- m) Con fecha 26 de junio de 2023, la Sociedad y Pryconsa Ahijones S.L. firman un acuerdo de bases para la copromoción de parcelas residenciales de las que Promociones y Construcciones PYC Pryconsa S.L. es titular en un 35,08% y Pryconsa Ahijones S.L. en un 64,92%. Ese mismo día, se firma como Anexo I, la ejecución de la primera promoción "Acalia".
- n) Con fecha 1 de septiembre de 2023, la Sociedad y Planificación Residencial y Gestión S.A.U. firman un contrato de "gestión y comercialización de la promoción "Urban Barakaldo" propiedad de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa S.L.
- o) Con fecha 9 de octubre de 2023, la Sociedad y Planificación Residencial y Gestión S.A.U. firman un contrato de "gestión y comercialización de la promoción "Las Terrazas de Paula/ Residencial Castilla" propiedad de Planificación Residencial y Gestión S.A.U.
- p) Con fecha 1 de octubre de 2024, la entidad Saint Croix Holding Immobilier Socimi, S.A. contrata a Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.L para la gestión y obras de construcción de un parking subterráneo en el Centro Comercial en la Avenida de la Victoria, número 2 en Madrid.
- q) Contrato firmado el 21 de septiembre de 2020 entre Planificación Residencial y Gestión S.A.U. y Triángulo Plaza de Cataluña, S.L. (absorbida por Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.L.) de gestión y comercialización de la promoción "Brisas de Teatinos" en Málaga.

Los saldos y operaciones mantenidos por la Sociedad con las empresas del Grupo y vinculadas, al 31 de marzo de 2024, son los siguientes:

|   | Euros                     |                         |                          |                         |                         |                       |                         |                           |                        |                        |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Acreedores<br>corto plazo | Deudores<br>corto plazo | Préstamos<br>corto plazo | Créditos<br>corto plazo | Dividendos<br>recibidos | Gastos<br>financieros | Ingresos<br>Financieros | Servicios<br>construcción | Servicios<br>recibidos | Servicios<br>prestados |
| Anoa Finanzas S.L.U.                            | 1.030                     | -                       | -                        | -                       | -                       | 93.029                | 309                     | -                         | -                      | -                      |
| Boetticher y Navarro, S.L.U.                    | -                         | -                       | -                        | 13.522.979              | -                       | 1.306                 | 703.795                 | 21.611.343                | -                      | 1.475.411              |
| Corchuelas Energía Solar, S.L.U.                | 1.417.301                 | -                       | -                        | -                       | -                       | 85.287                | -                       | -                         | -                      | 4.500                  |
| Cogein, S.L.U.                                  | 77.512.852                | -                       | -                        | -                       | -                       | 5.108.733             | -                       | 15.275.375                | -1.176                 | 1.653.050              |
| Codes Capital Partners S.L.U.                   | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | 128                   | -                       | -                         | -                      | 5.600                  |
| Cotos Capital S.L.U.                            | 6.742.136                 | -                       | -                        | -                       | -                       | 344.030               | -                       | -                         | -                      | 5.600                  |
| Club Náutico                                    | 75.000                    | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Gestora de Promociones Agropecuarias, S.A.U.    | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | 34.867                  | -                         | 22.500                 | 8.400                  |
| Golf Cáceres, S.A.U.                            | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | 70                    | -                       | -                         | -                      | 7.100                  |
| Inmuebles en Alquiler Resydenza SOCIMI, S.A.U.  | 2.139.754                 | -                       | -                        | -                       | 26.081                  | 32.639                | -                       | -                         | -                      | 8.500                  |
| Intervenciones Novo Film, A.I.E.                | -                         | 2.967                   | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | -                         | -                      | -                      |
| Isla Canela, S.A.                               | 87.695.093                | -                       | -                        | -                       | -                       | 4.472.659             | -                       | -                         | 37                     | 697.078                |
| Parque Bruselas Residencial, S.L.               | 785.000                   | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | -                       | -                         | -                      | -280                   |
| PER 32, S.L.                                    | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | 133                   | 11                      | -                         | 81.648                 | 37.747                 |
| Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.     | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | 46.344                | 698.082                 | -                         | 77                     | 191.925                |
| Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario S.L. | 4.854.793                 | -                       | -                        | -                       | -                       | 150.981               | -                       | -                         | -                      | 96.114                 |
| Propiedades Cáceresas, S.L.U.                   | 10.071                    | -                       | -                        | -                       | -                       | 594                   | 147                     | -                         | -                      | 8.804                  |
| Pryconsa Ahijones, S.L.                         | -                         | 297.388                 | -                        | -                       | -                       | -                     | 55.117                  | -                         | -                      | -                      |
| Pryconsa Señor, S.L.U.                          | 2.769.784                 | -                       | 20.000.000               | -                       | -                       | 1.071.741             | -                       | -                         | -                      | 23.100                 |
| Prynergia, S.L.U.                               | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | 167.066               | 34.252                  | -                         | -                      | -6.569                 |
| Rento Tecnología del Alquiler S.L.U.            | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | -                     | 837                     | -                         | -                      | 34.247                 |
| Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.    | -                         | -                       | 10.000.000               | -                       | 1.693.179               | 653.726               | -                       | -                         | 24.134                 | 2.326.046              |
| Renovercia 19, S.L.U.                           | 579.694                   | -                       | -                        | -                       | -                       | 12.491                | 3951                    | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Écija 20 S.L.U.                | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | 43                    | 28                      | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Écija 21 S.L.U.                | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | 34                    | 37                      | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Écija 22 S.L.U.                | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | 53                    | 19                      | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Écija 23 S.L.U.                | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | 57                    | 14                      | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Écija 24 S.L.U.                | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | 37                    | 36                      | -                         | -                      | -                      |
| Renovercia Solar Écija 25 S.L.U.                | -                         | -                       | -                        | -                       | -                       | 18                    | 23                      | -                         | -                      | -                      |
| Salorino Solar, S.L.U.                          | 744.062                   | -                       | -                        | -                       | -                       | 15.330                | 3.386                   | -                         | -                      | 80                     |
| Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.               | 10.521.004                | -                       | -                        | -                       | -                       | 180.503               | -                       | -                         | -                      | 10.664                 |
| <b>Total</b>                                    | <b>195.827.574</b>        | <b>300.355</b>          | <b>30.000.000</b>        | <b>13.522.979</b>       | <b>1.719.261</b>        | <b>12.437.031</b>     | <b>1.534.910</b>        | <b>36.886.718</b>         | <b>127.221</b>         | <b>6.587.216</b>       |

## 21. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

La Junta General celebrada el 28 de septiembre de 2023 procedió a la aprobación de: i) la retribución variable del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2022 a 31 de marzo de 2023, que se fijó en 1.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo, y ii) la retribución fija del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2023 a 31 de marzo de 2024, que se fijó en la suma de 40.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo. El Consejo de Administración en su reunión de 13 de mayo de 2024 determinó el importe concreto a pagar a los Consejeros por cada una de dichas retribuciones.

Asimismo, la Junta General celebrada el 18 de junio de 2024 procedió a la aprobación de: i) la retribución variable del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2023 a 31 de marzo de 2024, que se fijó en 1.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo, y ii) la retribución fija del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2024 a 31 de marzo de 2025, que se fijó en la suma de 150.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo. El Consejo de Administración en su reunión de 30 de abril de 2025 determinó el importe concreto a pagar a los Consejeros por cada una de dichas retribuciones.

Durante los ejercicios 2024/25 y 2023/24, ningún consejero miembro del Consejo de Administración ha formado parte de la plantilla de la Sociedad y, en consecuencia, no ha recibido remuneración alguna en concepto de empleado.

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024 existen anticipos concedidos a miembros del Consejo de Administración por importe de 961.188 euros.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguro.

El número de consejeros y los representantes de personas jurídicas consejeros de la Sociedad distribuido por sexos es el que a continuación detallamos para los ejercicios terminados el 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024:

|         | 31/03/2025 |       |         | 31/03/2024 |       |  |
|---------|------------|-------|---------|------------|-------|--|
| Hombres | Mujeres    | Total | Hombres | Mujeres    | Total |  |
| 4       | -          | 4     | 4       | -          | 4     |  |

## 22. Información sobre conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2024/25 ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

## 23. Información sobre medio ambiente

La actividad medioambiental es aquella cuyo objetivo consiste en prevenir, reducir o reparar el daño que se produzca sobre el medioambiente.

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es el descrito en el Nota 1.

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades, las mismas no tienen directamente responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, la Sociedad no tiene registrada provisión alguna por posibles riesgos medioambientales, dado que los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con posibles litigios, indemnizaciones u otros conceptos.

#### 24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad ha otorgado avales bancarios y cauciones frente a terceros por importe de 129.960.321 euros (107.163.377 euros en el ejercicio 2023/24). El detalle de dichos avales y cauciones es el siguiente por tipología:

|  | Euros              |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | 31/03/2025         | 31/03/2024         |
| Garantía ante clientes de cantidades anticipadas (*) | 71.393.320         | 35.353.610         |
| Garantía para cubrir riesgos técnicos y financieros  | 58.426.759         | 71.809.767         |
| <b>Total</b>   | <b>129.820.079</b> | <b>107.163.377</b> |

(\*) Disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación

Incluido en este detalle, la Sociedad presta contra garantías a determinadas Juntas de Compensación donde tiene terrenos en fase de urbanización siendo las principales las siguientes:

- A la Junta de Compensación El Postiguillo (CaixaBank) por importe 81.826 euros (aval depositado ante Abanca Corporación Bancaria para garantizar el aseguramiento de las responsabilidades derivadas de una póliza de contragarantía).
- la Junta de Compensación del APE 02.27 "Nuevo Mahou Calderón" (Caixabank) por importe de 410.617 euros y (Kutxabank) por importe de 354.456 euros, (avales depositados por la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento de Madrid por las obras de urbanización, fases I y II, que la referida Junta está ejecutando). Dichas contragarantías (4 en total) irán reduciéndose paulatinamente en la medida en que el Ayuntamiento vaya recibiendo las mismas.

Asimismo, en el ejercicio 2024/25 la Sociedad es garante solidario de diferentes líneas de financiación de algunas sociedades participadas según el siguiente detalle:

|   | Vencimiento | Euros              |                   |                   |                   |
|---|-------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   |             | 31/03/2025         |                   | 31/03/2024        |                   |
|   |             | Límite             | Dispuesto         | Límite            | Dispuesto         |
| Kleist Eck Berlin GmbH Co Kg                    | 31/01/2033  | 12.298.020         | 12.298.020        | -                 | -                 |
| Resydenza Sagunto S.L.U.                        | 01/12/2031  | 12.500.000         | 12.500.000        | -                 | -                 |
| Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.     | 30/09/2026  | 35.000.000         | -                 | -                 | -                 |
| Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario S.L. | 22/06/2025  | 4.500.000          | -                 | -                 | -                 |
| Salorino Solar, S.L.U.                          | 19/12/2027  | 1.200.000          | 1.200.000         | 1.200.000         | 1.200.000         |
| Renovercia 19, S.L.U.                           | 19/12/2027  | 1.400.000          | 1.400.000         | 1.400.000         | 1.400.000         |
| Pryconsa Senior, S.L.U.                         | 15/03/2029  | 20.000.000         | 13.000.000        | 20.000.000        | 20.000.000        |
| Corchuelas Energía Solar S.L.U.                 | 11/03/2026  | 2.000.000          | 524.649           | 2.000.000         | 1.024.300         |
| Anoa Finanzas S.L.U.                            | 11/03/2026  | 2.000.000          | 524.649           | 2.000.000         | 1.024.300         |
| Prynergia S.L.U.                                | 11/03/2026  | 5.000.000          | 1.311.623         | 5.000.000         | 2.560.750         |
| Pryconsa Ahijones, S.L.                         | 12/05/2024  | 24.141.600         | 11.718.502        | 10.729.600        | 7.676.260         |
| Gestora de Promociones Agropecuarias S.A.U.     | 11/03/2026  | 5.000.000          | 1.311.623         | 5.000.000         | 2.560.750         |
| <b>Total</b>                                    |             | <b>125.039.620</b> | <b>55.789.066</b> | <b>47.329.600</b> | <b>37.446.360</b> |

La Sociedad, al 31 de marzo de 2025, es garante solidario de ciertos avales y/u otros instrumentos de pago presentados por sociedades del Grupo PER, principalmente, de las sociedades Planificación Residencial y Gestión, S.A.U., Isla Canela S.A., Pryconsa Ahijones, S.L., Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario S.L., Pryconsa Colmenar, S.A.U. y Renovercia Solar Écija 20 S.L.U., por un importe de 8.579.481 euros. Asimismo, es garante solidario de varias líneas de confirmación de sociedades del Grupo PER cuyo importe dispuesto a 31 de marzo de 2025 asciende a 4.275.459 euros.

Por último, la Sociedad es, asimismo, garante solidario ante terceros de ciertas cooperativas gestionadas por su participada Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. El detalle de dichas garantías prestadas en forma de avales bancarios es el siguiente:

|  | Euros            |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 31/03/2025       | 31/03/2024       |
| Robledo Plaza S. Coop.                   | 236.125          | 236.125          |
| Alameda del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad | 101.367          | 101.367          |
| Alameda plaza S. Coop.                   | 689.051          | 689.051          |
| Castilla Plaza 2018, S. Coop.            | -                | 64.379           |
| Valdebebas Urban S Coop.                 | 1.887.600        | 1.887.600        |
| Peraleda Urban S. Coop.                  | 412.051          | 412.051          |
| <b>Total</b>                             | <b>3.326.194</b> | <b>3.390.573</b> |

Asimismo, la Sociedad tiene prestadas garantías ante entidades bancarias sobre préstamos concedidos a ciertas cooperativas gestionadas por su participada Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. siendo el detalle el siguiente:

|                                  | Concepto                         | Limite            | Dispuesto         |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Valdebebas Urban S. Coop.        | Préstamo hipotecario (Santander) | 42.232.000        | 17.976.360        |
| Residencial Zorrozaurre S. Coop. | Préstamo hipotecario (Kutxabank) | 867.700           | -                 |
| Castilla Plaza 2018 S. Coop.     | Préstamo Hipotecario (BBVA)      | 16.320.000        | 4.027.713         |
| Norte Homes S. Coop.             | Préstamo hipotecario (Caixa)     | 7.694.000         | 399.131           |
| Alameda Plaza S. Coop.           | Préstamo Hipotecario (BBVA)      | 3.445.000         | 3.445.000         |
| <b>Total</b>                     |                                  | <b>70.558.700</b> | <b>25.848.204</b> |

Los Administradores de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.L. estiman que no se derivarán pasivos significativos adicionales a los registrados en el balance adjunto por las operaciones descritas en esta Nota.

## 25. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

|   | 2024/25     | 2023/24     |
|---|-------------|-------------|
|   | Días        |             |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 58,52       | 50,74       |
| Ratio de operaciones pagadas            | 60,88       | 50,98       |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 39,97       | 49,49       |
|   | Euros       |             |
| Total pagos realizados                  | 159.960.144 | 195.072.184 |
| Total pagos pendientes                  | 20.290.652  | 36.120.872  |

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

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023/24 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos

que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

|  | 2024/25        | 2023/24     |
|--|----------------|-------------|
| Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal | 20,15          | 13,41       |
| Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal                 | 7.188          | 4.909       |
| Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas                         | 41,75%         | 35,01%      |
|  | <b>Importe</b> |             |
| Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal                | 75.438.452     | 108.200.436 |
| Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas                        | 41,16%         | 55,47%      |

## 26. Hechos posteriores al cierre

A la fecha de la formulación de cuentas de la Sociedad, no se ha producido ningún hecho relevante que pueda afectar significativamente a la información detallada en las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de marzo de 2025 a excepción de:

- Con posterioridad al 31 de marzo de 2025, la Sociedad ha realizado varias emisiones de pagarés por importe conjunto de 44.200.000 euros con diferentes vencimientos que van desde junio de 2025 hasta abril de 2026.
- Con fecha 22 de abril de 2025, la Sociedad ha firmado la escritura de compraventa otorgada por la Sociedad y VIVIA RENTAL PROPERTIES, S.L., sobre un edificio sito en la Parcela 05 -RC.5- del ámbito APE 02.27 "Nuevo Mahou Calderón" (Madrid) por la que la Sociedad vende 273 viviendas, 1 local comercial, 286 plazas de aparcamiento, 253 trasteros y zonas comunes con un valor de venta total del contrato de 115.217.267 euros.
- Con fecha 19 de junio de 2025, la Sociedad ha constituido con un socio externo, una nueva sociedad para el desarrollo de una promoción inmobiliaria con varias fases (aproximadamente 450 viviendas) sobre un suelo situado en Cartagena (Murcia). La nueva sociedad se denomina Cartagena Homes, S.L. donde participa en un 50% con un capital social total de 1.020.000 euros.

Anexo 1: Balance de Transformación y posterior Fusión de la Sociedad Absorbente al 31 de marzo de 2024 y Balance de Fusión de la Sociedad Absorbida al 31 de diciembre de 2023.

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.L. (Sociedad Absorbente)  
BALANCE AL 31 DE MARZO DE 2024 (euros)

|  |                      |   |                      |
|--|----------------------|---|----------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>   | <b>177.174.672</b>   | <b>PATRIMONIO NETO</b>                            | <b>521.767.860</b>   |
| Inmovilizado intangible  | 437.960              | Fondos propios                                    | 522.678.602          |
| Aplicaciones Informáticas  | 418.472              | Capital   | 21.695.391           |
| Inmovilizado en curso y anticipos                                  | 19.488               | Capital escriturado                               | 21.695.391           |
| <b>Inmovilizado material</b>                                       | <b>2.642.269</b>     | Prima de emisión                                  | 13.914.868           |
| Terrenos y construcciones  | 2.187.582            | Reservas  | 485.019.835          |
| Instalaciones técnicas   | 454.687              | Legal y estatutarias                              | 4.339.078            |
| <b>Inversiones inmobiliarias</b>                                   | <b>11.560.600</b>    | Otras reservas                                    | 480.680.757          |
| Construcciones   | 11.560.600           | Acciones y participaciones propias                | -8.793.372           |
| <b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b> | <b>115.688.344</b>   | Resultado del ejercicio                           | 10.841.879           |
| Instrumentos de patrimonio   | 115.688.344          | Ajustes por cambios de valor                      | -910.742             |
| <b>Inversiones financieras a largo plazo</b>                       | <b>46.541.919</b>    | Activos financieros disponibles para la venta     | -910.742             |
| Créditos a terceros  | 38.241.212           |   |                      |
| Valores representativos de deuda                                   | 7.876.264            | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                        | <b>52.243.067</b>    |
| Otros activos financieros  | 424.443              | Provisiones a largo plazo                         | 9.699.176            |
| <b>Activos por impuesto diferido</b>                               | <b>303.080</b>       | Otras provisiones                                 | 9.699.176            |
|  |                      | <b>Deudas a largo plazo</b>                       | <b>42.287.965</b>    |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>  | <b>860.259.027</b>   | Deudas con entidades de crédito                   | 41.918.020           |
| <b>Existencias</b>   | <b>807.393.104</b>   | Otros pasivos financieros                         | 369.945              |
| Matenas primas y otros aprovisionamientos                          | 421.770.230          | <b>Periodificaciones a largo plazo</b>            | <b>255.926</b>       |
| Productos en curso   | 313.930.486          |   |                      |
| Productos terminados   | 69.142.444           | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                           | <b>463.422.772</b>   |
| Anticipos a proveedores  | 2.549.945            | Provisiones a corto plazo                         | 9.460.798            |
| <b>Deudores comerciales</b>  | <b>11.636.207</b>    | <b>Deudas a corto plazo</b>                       | <b>87.310.426</b>    |
| Clientes por ventas y prestaciones servicios                       | 5.445.235            | Obligaciones y otros valores negociables          | 58.078.792           |
| Clientes grupo y asociadas   | 2.909.076            | Deudas con entidades de crédito                   | 29.198.761           |
| Deudores varios  | 518.867              | Otros pasivos financieros                         | 32.873               |
| Personal   | 44.630               | <b>Deudas con grupo y asociadas a corto plazo</b> | <b>225.927.574</b>   |
| Activos por impuesto corriente                                     | 2.501.935            | <b>Acreedores comerciales</b>                     | <b>140.426.193</b>   |
| Otros créditos administraciones públicas                           | 216.663              | Proveedores                                       | 54.961.903           |
| <b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b> | <b>13.823.334</b>    | Acreedores varios                                 | 5.710.293            |
| Otros activos financieros  | 13.823.334           | Personal  | 433.325              |
| <b>Inversiones financieras a corto plazo</b>                       | <b>10.032.033</b>    | Pasivos por impuesto corriente                    | 9.913                |
| Instrumentos de patrimonio   | 1.068.717            | Otras deudas con administraciones públicas        | 811.225              |
| Créditos a empresas  | 7.327.600            | Anticipos de clientes                             | 78.499.534           |
| Otros activos financieros  | 1.635.716            | <b>Periodificaciones a corto plazo</b>            | <b>397.781</b>       |
| <b>Periodificaciones a corto plazo</b>                             | <b>7.667</b>         |   |                      |
| <b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>              | <b>17.366.682</b>    |   |                      |
| Tesorería  | 17.366.682           |   |                      |
| <b>ACTIVO</b>  | <b>1.037.433.699</b> | <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                   | <b>1.037.433.699</b> |

COGEIN, S.L.U. (Sociedad Absorbida)  
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (euros)

|  |                    |  |                    |
|--|--------------------|--|--------------------|
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                   | <b>63.740.789</b>  | <b>PATRIMONIO NETO</b>                         | <b>330.637.453</b> |
| Inmovilizado material  | 117.070            | Fondos propios                                 | 330.637.453        |
| Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material          | 117.070            | Capital  | 1.552.503          |
| Inversiones inmobiliarias                                    | 2.441.732          | Capital escriturado                            | 1.552.503          |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo  | 49.431.135         | Prima de emisión                               | 161.273.302        |
| Instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas | 49.431.135         | Reservas                                       | 146.845.686        |
| Inversiones financieras a largo plazo                        | 11.750.852         | Legal y estatutarias                           | 310.501            |
| Valores representativos de deuda a largo plazo               | 2.992.895          | Otras Reservas                                 | 146.535.185        |
| Derivados  | 8.559.186          | Resultado del ejercicio                        | 20.965.962         |
| Otros activos financieros                                    | 198.771            |  |                    |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                      | <b>348.671.577</b> | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                     | <b>66.600.739</b>  |
| Existencias  | 85.656.306         | Provisiones a largo plazo                      | 1.751.755          |
| Materias primas y otros aprovisionamientos                   | 45.353.333         | Otras provisiones                              | 1.751.755          |
| Productos en curso y semiterminados                          | 28.658.624         | Deudas a largo plazo                           | 64.848.984         |
| Productos terminados   | 9.083.573          | Deudas con entidades de crédito                | 60.503.593         |
| Anticipos a proveedores                                      | 2.560.776          | Otros pasivos financieros                      | 4.345.391          |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar                | 2.093.401          |  |                    |
| Clientes por ventas y Prestaciones de servicios.             | 1.000.610          | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                        | <b>16.174.174</b>  |
| Personal   | 25.242             | Provisiones a corto plazo                      | 909.550            |
| Activos por impuesto corriente                               | 749.878            | Deudas a corto plazo                           | 27.425             |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas             | 317.672            | Deudas con entidades de crédito                | 10.907             |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo  | 183.755.786        | Derivados                                      | 8.018              |
| Otros activos financieros                                    | 183.755.786        | Otros pasivos financieros                      | 8.500              |
| Inversiones financieras a corto plazo                        | 69.513.377         | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 14.035.881         |
| Otros instrumentos de patrimonio a corto plazo               | 63.227.499         | Proveedores                                    | 3.027.607          |
| Créditos a terceros  | 892.000            | Proveedores, empresas del grupo y asociadas    | 916.716            |
| Otros valores representativos de deuda a corto plazo         | 608.768            | Acreedores varios                              | 12.034             |
| Otros activos financieros                                    | 4.785.110          | Otras deudas con las Administraciones Públicas | 11.536             |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes               | 7.652.707          | Anticipos de clientes                          | 10.067.988         |
| Tesorería  | 7.652.707          | Periodificaciones                              | 201.318            |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>  | <b>412.412.366</b> | <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>          | <b>412.412.366</b> |

**Anexo 2: Balance de Fusión de la Sociedad Absorbente al 31 de marzo de 2024 y Balance de fusión de las dos sociedades Absorbidas al 31 de diciembre de 2023.**

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.L. (Sociedad Absorbente) (incluye la fusión anterior)**  
**BALANCE FUSIONADO 31/03/2024**  
**Euros**

|   |                      |  |                      |
|---|----------------------|--|----------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>                   | <b>241.034.585</b>   | <b>A) PATRIMONIO NETO</b>                        | <b>856.567.600</b>   |
| I. Inmovilizado intangible                      | 437.959              | A-1) Fondos propios                              | 857.478.342          |
| 5. Aplicaciones Informaticas                    | 418.471              | I. Capital                                       | 35.621.636           |
| 8. Inmovilizado en curso y anticipos            | 19.488               | 1. Capital escriturado                           | 35.621.636           |
| II. Inmovilizado material                       | 2.750.933            | II. Prima de emisión                             | 327.814.149          |
| 1. Terrenos y construcciones                    | 2.187.581            | III. Reservas                                    | 492.116.382          |
| 2. Instalaciones técnicas                       | 563.351              | 1. Legal y estatutarias                          | 4.339.078            |
| III. Inversiones Inmobiliarias                  | 13.808.497           | 2. Otras reservas                                | 487.777.304          |
| 2. Construcciones                               | 13.808.497           | IV. Acciones y participaciones propias           | -8.915.705           |
| IV. Inversiones en grupo y asociadas a LP       | 163.979.601          | Resultado del ejercicio                          | 10.841.878           |
| 1. Instrumentos de patrimonio                   | 163.979.601          | A-2) Ajustes por cambios de valor                | -910.741             |
| V. Inversiones financieras a LP                 | 59.754.012           | 1. Activos financieros disponibles para la venta | -910.741             |
| 2. Créditos a terceros                          | 38.241.212           |  |                      |
| 3. Valores representativos de deuda             | 11.028.681           |  |                      |
| 4. Derivados                                    | 9.878.250            | <b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>                    | <b>118.960.383</b>   |
| 5. Otros activos financieros                    | 605.868              | I. Provisiones a largo plazo                     | 11.450.931           |
| VI. Activos por impuesto diferido               | 303.580              | 4. Otras provisiones                             | 11.450.931           |
|   |                      | II. Deudas a largo plazo                         | 107.253.526          |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>                      | <b>1.137.151.449</b> | 2. Deudas con entidades de crédito               | 103.758.737          |
| II. Existencias                                 | 895.468.035          | 5. Otros pasivos financieros                     | 3.494.788            |
| 2. Materias primas y otros aprovisionamientos   | 467.185.789          | V. Periodificaciones a largo plazo               | 255.925              |
| 3. Productos en curso                           | 345.529.471          |  |                      |
| 4. Productos terminados                         | 77.632.053           | <b>C) PASIVO CORRIENTE</b>                       | <b>402.658.051</b>   |
| 6. Anticipos a proveedores                      | 5.110.721            | II. Provisiones a corto plazo                    | 10.365.644           |
| III. Deudores comerciales                       | 12.209.478           | III. Deudas a corto plazo                        | 87.318.372           |
| 1. Clientes por ventas y prestaciones servicios | 6.136.367            | 1. Obligaciones y otros valores negociables      | 58.078.792           |
| 2. Clientes grupo y asociadas                   | 1.855.951            | 2. Deudas con entidades de crédito               | 29.198.207           |
| 3. Deudores varios                              | 518.668              | 5. Otros pasivos financieros                     | 41.372               |
| 4. Personal                                     | 69.872               | IV. Deudas con grupo y asociadas a CP            | 148.314.722          |
| 5. Activos por impuesto corriente               | 3.165.385            | V. Acreedores comerciales                        | 155.467.402          |
| 6. Otros créditos administraciones públicas     | 463.234              | 1. Proveedores                                   | 57.955.730           |
| IV. Inversiones grupo y asociadas               | 110.912.251          | 3. Acreedores varios                             | 5.717.863            |
| 5. Otros activos financieros                    | 110.912.251          | 4. Personal                                      | 435.654              |
| V. Inversiones financieras a CP                 | 85.318.029           | 5. Pasivos por impuesto corriente                | 1.430.857            |
| 1. Instrumentos de patrimonio                   | 70.356.801           | 6. Otras deudas con administraciones públicas    | 921.083              |
| 2. Créditos a empresas                          | 8.219.600            | 7. Anticipos de clientes                         | 89.006.213           |
| 3. Valores representativos de deuda             | 611.388              | VI. Periodificaciones a corto plazo              | 1.191.909            |
| 5. Otros activos financieros                    | 6.130.438            |  |                      |
| VI. Periodificaciones a corto plazo             | 7.666                |  |                      |
| VI. Efectivo                                    | 33.235.988           |  |                      |
| 1. Tesorería                                    | 33.235.988           |  |                      |
| <b>ACTIVO</b>                                   | <b>1.378.186.034</b> | <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                  | <b>1.378.186.034</b> |



TRIÁNGULO PLAZA DE CATALUÑA, S.L.U. (Sociedad Absorbida)  
BALANCE AL 31/12/2023  
Euros

|  |                   |   |                   |
|--|-------------------|---|-------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>                    | <b>852.238</b>    | <b>A) PATRIMONIO NETO</b>                     | <b>10.945.011</b> |
| III. Inversiones inmobiliarias                   | 747.693           | <b>A-1) Fondos propios</b>                    | <b>10.945.011</b> |
| 2. Construcciones                                | 747.693           | <b>I. Capital</b>                             | <b>2.936.214</b>  |
| <b>IV. Inversiones en grupo y asociadas a LP</b> | <b>104.020</b>    | 1. Capital escriturado                        | 2.936.214         |
| 1. Instrumentos de patrimonio                    | 104.020           | <b>II. Prima de emisión</b>                   | <b>4.196.147</b>  |
| <b>V. Inversiones financieras a LP</b>           | <b>523</b>        | <b>III. Reservas</b>                          | <b>990.787</b>    |
| 5. Otros activos financieros                     | 523               | 1. Legal y estatutarias                       | 74.325            |
|  |                   | 2. Otras reservas                             | 916.462           |
|  |                   | <b>V. Resultados ejercicios anteriores</b>    | <b>-710.473</b>   |
|  |                   | <b>VII. Resultado del ejercicio</b>           | <b>3.532.336</b>  |
|  |                   |   |                   |
|  |                   | <b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>                 | <b>58.801</b>     |
|  |                   | II. Deudas a largo plazo                      | 58.801            |
|  |                   | 5. Otros pasivos financieros                  | 58.801            |
|  |                   |   |                   |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>                       | <b>12.045.035</b> | <b>C) PASIVO CORRIENTE</b>                    | <b>1.893.459</b>  |
| II. Existencias                                  | 5.271.939         | II. Provisiones a corto plazo                 | 105.187           |
| 4. Productos terminados                          | 5.271.939         | III. Deudas a corto plazo                     | 6.710             |
| <b>IV. Inversiones grupo y asociadas</b>         | <b>6.358.739</b>  | 5. Otros pasivos financieros                  | 6.710             |
| 5. Otros activos financieros                     | 6.358.739         | <b>V. Acreedores comerciales</b>              | <b>1.781.562</b>  |
| <b>V. Inversiones financieras a CP</b>           | <b>11.093</b>     | 1. Proveedores                                | 389.974           |
| 1. Instrumentos de patrimonio                    | 11.093            | 3. Acreedores varios                          | 33.150            |
| <b>VI. Efectivo</b>                              | <b>403.264</b>    | 5. Pasivos por impuesto corriente             | 711.555           |
| 1. Tesorería                                     | 403.264           | 6. Otras deudas con administraciones públicas | 567.283           |
|  |                   | 7. Anticipos de clientes                      | 79.600            |
|  |                   |   |                   |
| <b>ACTIVO</b>                                    | <b>12.897.271</b> | <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>               | <b>12.897.271</b> |

**Informe de Gestión**  
Ejercicio anual terminado el  
31 de marzo de 2025

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.L.**

Informe de gestión del  
Ejercicio anual terminado el  
31 de marzo de 2025

**1. Evolución de la Sociedad durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2025**

Las principales cifras al 31 de marzo de 2025 en comparación con el ejercicio anterior son las siguientes:

| Cuenta de resultados                       | 31/03/2025         | Euros<br>31/03/2024 | + / -              |
|--|--------------------|---------------------|--------------------|
| Ingresos                                   | 343.479.950        | 131.754.723         | 211.725.227        |
| Coste de ventas                            | -232.244.940       | -109.263.522        | -122.981.418       |
| <b>Margen bruto</b>                        | <b>111.235.011</b> | <b>22.491.201</b>   | <b>88.743.810</b>  |
| <b>% s/ingresos</b>                        | <b>32,38%</b>      | <b>17,07%</b>       |                    |
| Rdo. enajenación inversiones inmobiliarias | 1.057.142          | 1.022.041           | 35.101             |
| Costes indirectos                          | -3.852.368         | -3.702.170          | -150.198           |
| <b>Margen neto</b>                         | <b>108.439.786</b> | <b>19.811.072</b>   | <b>88.628.714</b>  |
| <b>% s/ingresos</b>                        | <b>31,57%</b>      | <b>15,04%</b>       |                    |
| Gastos generales                           | -15.181.789        | -12.572.463         | -2.609.326         |
| <b>Ebitda</b>                              | <b>93.257.997</b>  | <b>7.238.609</b>    | <b>86.019.388</b>  |
| <b>% s/ingresos</b>                        | <b>27,15%</b>      | <b>5,49%</b>        |                    |
| Reversión/(deterioro) y otros resultados   | 8.433.809          | 8.408.827           | 24.982             |
| <b>Ebita</b>                               | <b>101.691.805</b> | <b>15.647.436</b>   | <b>86.044.369</b>  |
| <b>% s/ingresos</b>                        | <b>29,61%</b>      | <b>11,88%</b>       |                    |
| Amortización                               | -509.257           | -424.343            | -84.914            |
| Resultados extraordinarios                 | -4.815.900         | -339.893            | -4.476.007         |
| Resultado financiero                       | 25.704.615         | -2.440.370          | 28.144.985         |
| <b>Ebt</b>                                 | <b>122.071.263</b> | <b>12.442.830</b>   | <b>109.628.433</b> |
| <b>% s/ingresos</b>                        | <b>35,54%</b>      | <b>9,44%</b>        |                    |
| Impuesto sociedades                        | -15.949.068        | -1.600.950          | -14.348.118        |
| <b>Resultado neto</b>                      | <b>106.122.196</b> | <b>10.841.880</b>   | <b>95.280.316</b>  |
| <b>% s/ingresos</b>                        | <b>30,90%</b>      | <b>8,23%</b>        |                    |

**Ingresos:** Al cierre del ejercicio 2024/25, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 343.479.950 euros (131.754.723 euros en 2023/24) lo que supone un aumento de 211.725.227 euros entre ejercicios. El detalle de los ingresos es el siguiente:

|                          | Euros              |                    |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
|                          | 2024/25            | 2023/24            |
| Promoción                | 323.760.223        | 60.536.384         |
| Suelo                    | 14.300.609         | 25.004.082         |
| Explotación de inmuebles | 1.249.291          | 1.494.628          |
| Construcción             | 676.766            | 36.886.718         |
| Servicios y otros        | 3.493.061          | 7.832.911          |
| <b>Total</b>             | <b>343.479.950</b> | <b>131.754.723</b> |

Desde un punto de vista geográfico, las ventas de los ejercicios finalizados el 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024, se han localizado de la siguiente forma:

|                              | Euros          |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
|                              | 2024/25        | 2023/24        |
| Comunidad de Madrid          | 96,49%         | 79,96%         |
| Comunidad de Castilla y León | 0,24%          | 16,33%         |
| Comunidad de Andalucía       | 2,84%          | 0,17%          |
| Comunidad de Asturias        | 0,43%          | 3,54%          |
| <b>Total</b>                 | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

La actividad de la Sociedad se centra, principalmente, en las siguientes áreas de negocio:

- Promoción de viviendas
- Suelos
- Explotación de inmuebles
- Construcción

- Otros ingresos

### Promoción de viviendas

Los ingresos por promoción del ejercicio 2024/25 han ascendido a 323.760.223 euros lo que supone un aumento del 435% respecto del ejercicio anterior (60.536.384 euros) debido a la planificación de las obras en curso. Durante el ejercicio 2024/25, la Sociedad ha entregado 1.103 viviendas, 27 unifamiliares, 3 locales comerciales y 11 parcelas (144 viviendas, 10 unifamiliares, 2 locales comerciales y 2 parcelas en 2023/24).

Al 31 de marzo de 2025, la cartera de contratación de la Sociedad (contratos privados firmados) asciende a 441.365.258 euros (347.518.661 euros al 31 de marzo de 2024). Asimismo, dentro del epígrafe "Acreedores Comerciales - Anticipos de Clientes" al 31 de marzo de 2025, se encuentra recogido el importe de las señales cobradas por importe de 1.100.719 euros (1.324.453 euros al 31 de marzo de 2024) sobre contratos a formalizar en el corto plazo que, a valor de venta del contrato, ascienden a 101.135.846 euros (87.857.800 euros al 31 de marzo de 2024) adicionales a la cartera de contratación mencionada. En consecuencia, la cartera de contratación total (contratos privados y reservas) al 31 de marzo de 2025 asciende a 542.501.104 euros (435.392.461 euros al 31 de marzo de 2023).

Del total de ingresos por promoción, el 91% (294.942.522 euros) corresponde a ingresos por promociones terminadas en el ejercicio 2024/25 y el resto (28.817.701 euros) a ventas de stock de producto terminado.

En este sentido, a efectos comparativos, las unidades entregadas en el ejercicio 2024/25 comparadas con el ejercicio anterior han sido:

|  | Unidades     |            |
|--|--------------|------------|
|  | 2024/25      | 2023/24    |
| Viviendas                              | 1.103        | 144        |
| Garajes                                | 1.473        | 226        |
| Trasteros                              | 1.103        | 145        |
| Unifamiliares                          | 27           | 10         |
| Parcelas                               | 11           | 2          |
| Locales                                | 3            | 2          |
| <b>Total (sin garajes y trasteros)</b> | <b>1.144</b> | <b>158</b> |

De las 1.144 unidades sobre rasante entregadas durante el presente ejercicio, un 5% corresponden a stock de producto terminado en ejercicios anteriores y un 95% a las unidades provenientes de obras terminadas en el ejercicio 2024/25. El stock de producto terminado al cierre del ejercicio 2024/25 asciende a 471 unidades (sobre rasante) que supone un aumento del 44% con respecto al ejercicio 2023/24 (327 unidades) en términos de unidades, así como un aumento del 89% en términos de coste bruto.

En este sentido, a efectos comparativos, las unidades en stock al cierre del ejercicio 2024/25 comparadas con las del cierre del ejercicio anterior es el siguiente:

| Unidades / euros                       | 2024/25    |                    | 2023/24    |                   |
|--|------------|--------------------|------------|-------------------|
|  | Unidades   | Coste Bruto        | Unidades   | Coste Bruto       |
| Viviendas                              | 295        | 90.957.092         | 195        | 45.590.129        |
| Garajes                                | 1.238      | 19.558.267         | 1.001      | 12.887.899        |
| Trasteros                              | 275        | 545.279            | 195        | 455.451           |
| Unifamiliares                          | 36         | 10.742.235         | -          | -                 |
| Parcelas                               | 15         | 1.556.934          | 26         | 2.698.686         |
| Locales                                | 125        | 17.287.289         | 106        | 12.853.940        |
| <b>Total (sin garajes y trasteros)</b> | <b>471</b> | <b>140.647.096</b> | <b>327</b> | <b>74.486.104</b> |
| Detrioro                               |            | -5.668.180         |            | -5.343.660        |
| <b>Coste Producto Terminado neto</b>   |            | <b>134.978.916</b> |            | <b>69.142.444</b> |

Las promociones terminadas y entregadas en el ejercicio han sido:

- Los Jardines del Henares (35.766.509 euros, 134 unidades)
- Carabanchel X (50.953.456 euros, 150 unidades)
- Taormina (32.143.000 euros, 52 unidades)
- Cielo de Villaverde IV (30.984.600 euros, 129 unidades)
- BTR Carabanchel XI (38.993.335 euros, 172 unidades)

- BTR Torrejón El Xiabre (35.941.685 euros, 158 unidades)
- BTR Villaverde (35.997.988 euros, 187 unidades)
- El Jardín de Fuentemar II (19.586.000 euros, 59 unidades)
- Nuevo Palomares (6.264.378 euros, 22 unidades)
- Residencial Vicalvaro Campus II (8.311.570 euros, 26 unidades)

Las principales ventas de stock de producto terminado en ejercicios anteriores han sido:

- Mirasierra (16.563.000 euros, 17 unidades)
- Casandra Homes (2.370.000 euros, 2 unidades)
- Brisa de teatinos (2.334.950 euros, 7 unidades)
- El Jardín de la Reina (1.635.000 euros, 2 unidades)
- El Texu (1.398.095 euros, 5 unidades)
- Terrazas del Pisuerga (763.000 euros, 3 unidades)
- Residencial Vicálvaro Campus (737.000 euros, 2 unidades)
- Jardines de Somosaguas III (732.000 euros, 1 unidad)
- Palomares del Río (583.500 euros, 11 unidades)
- Mirador de la Albufera (519.000 euros, 2 unidades)
- Residencial Pryconsa Vicálvaro VI (442.000 euros, 1 unidad)
- Carabanchel IX (250.000 euros, 2 unidades)

#### Suelos

Durante el ejercicio 2024/25 se han producido las siguientes **ventas de suelos** a terceros.

- Con fecha 30 de junio de 2024, la Sociedad vendió a la Junta de Compensación "JC UZP 2.04 Los Berrocales" una parte indivisa de varias Parcelas, que forman parte del plan de desarrollo del Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", por un importe de 7.545.336 euros. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 2.280.279 euros.
- Con fecha 1 de agosto de 2024, la Sociedad vendió a la Junta de Compensación "JC UZP 2.03 Los Ahijones" una parte indivisa de varias Parcelas, que forman parte del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", por un importe de 395.163 euros. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 11.016 euros.
- Con fecha 3 de diciembre de 2024, la Sociedad transmite mediante escritura de permuta a la Sociedad Ebrosa el 9,10% de la Parcela RC-7.8.4. y recibe el 12,92% de la Parcela RC-6.11.2, ambas en el Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", por un importe de 238.037 euros. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 131.042 euros.
- Con fecha 17 de marzo de 2025, la Sociedad transmite judicialmente el 25% de la parcela residencial número 4, de la manzana 7 del sector 2, actualmente calle Isabel de Farnesio nº7 de Boadilla del Monte, por un importe de 1.148.740 euros. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 511.905 euros.
- Con fecha 31 de marzo de 2025, la Sociedad vendió a la Sociedad "New Real Village, S.L." la Parcela R6B4 Cantalejo, por un importe de 5.040.000 euros. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dicha parcela con un coste en libros de 3.819.033 euros.

Durante el ejercicio 2024/25 se han producido, las siguientes **adquisiciones de terrenos** que forman parte de las adiciones del ejercicio:

- Durante el mes de abril de 2024, la Sociedad realiza varias escrituras de compraventa otorgadas por varias entidades de las participaciones indivisas de 6 fincas, todas ellas del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 10.335.432 euros.

- Durante el mes de abril de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa otorgada por la entidad "Vivenio Promoción, S.L." de la parcela 6.46.4A de la UE-6, del UZP 01.03 del ensanche de Vallecas, Madrid. El coste total de la operación ha sido de 15.360.000 euros.
- Con fecha 4 de mayo de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa una participación de 6,60% de la parcela 6.46.4B la UE-6, del UZP 01.03 del Ensanche de Vallecas, Madrid. El coste total de la operación ha sido de 426.364 euros.
- Durante el mes de mayo de 2024, la Sociedad realiza varias escrituras de compraventa otorgadas por varias entidades de las participaciones indivisas de 6 fincas, todas ellas del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 2.221.782 euros.
- Con fecha 17 de mayo de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa un proindiviso de 34,71% de la Parcela RC-4.4.2. localizada en la etapa I de desarrollo del Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 1.311.584 euros.
- Con fecha 6 de junio de 2024, la Sociedad adquiere en escritura de compraventa un proindiviso de 50% de la finca de la calle de Andrés Mellado 88, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 2.274.184 euros.
- Durante el mes de junio de 2024, la Sociedad realiza varias escrituras de compraventa otorgadas por varias entidades de las participaciones indivisas de 6 fincas, todas ellas del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 378.987 euros.
- Durante el mes de julio de 2024, la Sociedad realiza varias escrituras de compraventa otorgadas por varias entidades de las participaciones indivisas de 6 fincas, todas ellas del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 494.680 euros.
- Con fecha 24 de julio de 2024, la Sociedad adquiere un mediante escritura de compraventa el 10% de la finca registral 21.651 en la calle Antonio Cabezón 185, e integrada en el APE 08.20 "Malmea San Roque-Tres Olivos", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 168.880 euros.
- Con fecha 24 de julio de 2024, la Sociedad adquiere un mediante escritura de compraventa la parcela RU-5 La Cárcava, en Boadilla del Monte. El coste de la operación ha ascendido a 6.165.010 euros.
- Con fecha 30 de julio de 2024, la Sociedad adquiere un mediante escritura de compraventa el 34,45% de la parcela TRC-1-B en Sanchinarro, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 10.040.155 euros.
- Con fecha 4 de septiembre de 2024, la Sociedad adquiere un mediante escritura de compraventa de la Parcela RC-8.4.4. localizada en la etapa I de desarrollo del Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 2.820.904 euros.
- Con fecha 9 de septiembre de 2024, la Sociedad adquiere un mediante escritura de compraventa el 44,47% de la parcela resultante 3 del proyecto de Compensación del APE 13.03 Cocherón de la Villa Este, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 3.083.600 euros.
- Durante el mes de septiembre de 2024, la Sociedad realiza varias escrituras de compraventa otorgadas por varias entidades de las participaciones indivisas de 6 fincas, todas ellas del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 613.140 euros.
- Durante el mes de octubre de 2024, la Sociedad realiza varias escrituras de compraventa otorgadas por varias entidades de las participaciones indivisas de 6 fincas, todas ellas del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 120.939 euros.

- Con fecha 4 de octubre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa varias participaciones indivisas de las fincas registrales de "Cerro del Baile" en San Sebastián de los Reyes, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 5.282.835 euros.
- Con fecha 23 de octubre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa de la enajenación por adjudicación directa de la Parcela P-49 del Polígono 21 "Ciudad del Aire", en Alcalá de Henares, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 531 euros.
- Con fecha 29 de octubre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa varias participaciones indivisas de las fincas registrales de "Cerro del Baile" en San Sebastián de los Reyes, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 29.314.000 euros.
- Durante el mes de noviembre de 2024, la Sociedad realiza varias escrituras de compraventa otorgadas por varias entidades de las participaciones indivisas de 6 fincas, todas ellas del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 102.625 euros.
- Con fecha 25 de noviembre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa la parcela en la calle Antonio Cabezón 7, e integrada en la Unidad de actuación número 2 "Industrial Fuencarral Malmea". El coste de la operación ha ascendido a 1.151.200 euros.
- Con fecha 3 de diciembre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de permuta donde Pryconsa transmite a Ebrosa el 9,10% de la Parcela RC-7.8.4 y recibe el 12,92% de la Parcela RC-6.11.2, ambas situadas en el Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 208.364 euros.
- Durante el mes de diciembre de 2024, la Sociedad realiza varias escrituras de compraventa otorgadas por varias entidades de las participaciones indivisas de 6 fincas, todas ellas del ámbito UZP p 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 106.293 euros.
- Con fecha 20 de diciembre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa varias participaciones indivisas de las parcelas RC-2.2.2. (20,89%), RC-17.3.3. (11,67%), PI.15.1 (14,37%) y TO-12.7. (2,49%), localizadas en la etapa I de desarrollo del Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 166.668 euros.
- Con fecha 27 de diciembre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa varias participaciones indivisas de las parcelas RC-15.3.2. (36,39%), RC-15.3.3. (100%), RC-9.7.1. (100%), RC-12.11.1. (100%), RC-12.11.2. (100%), RC-12.11.4. (80,50%), y RC-15.8.1. (100%), localizadas en la etapa I de desarrollo del Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 15.715.304 euros.
- Con fecha 27 de diciembre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa de la parcela BC-24 Sector SN-2 en el término municipal de Dos Hermanas, Sevilla. El coste de la operación ha ascendido a 5.234.224 euros.
- Con fecha 27 de diciembre de 2024, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa del 50% de la parcela R5 del APE 46 Azucarera Santa Victoria, Valladolid. El coste de la operación ha ascendido a 423.000 euros.
- Con fecha 12 de marzo de 2025, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa varias participaciones indivisas de las parcelas RC-17.3.3. (7,17%), RC-13.3.1. (7,73%), RC-16.4.2. (9,23%), RC-10.11.6. (1,78%), RC-16.7.1. (5,84%), localizadas en la etapa I de desarrollo del Sector UZP p 02.04 "Desarrollo del Este-Los Berrocales", Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 440.027 euros.
- Con fecha 10 de febrero de 2025, la Sociedad adquiere mediante Subasta pública la parcela 6.46.4B de la UE-6, del UZP 01.03 del Ensanche de Vallecas, Madrid. El coste de la operación ha sido de 1.697.349 euros.

- Con fecha 21 de marzo de 2025, la Sociedad adquiere mediante escritura de compraventa una participación indivisa del 12,50% de una finca registral de "Cerro del Baile" en San Sebastián de los Reyes, Madrid. El coste de la operación ha ascendido a 1.350.000 euros.
- Adicionalmente se han incurrido en costes de urbanización por importe de 11.492.181 euros durante el ejercicio 2024/25 (10.277.383 euros en el ejercicio 2023/24).

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de marzo de 2024, la reserva de suelo de la Sociedad es la siguiente:

|                             | Metros cuadrados |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
|                             | 31/03/2025       | 31/03/2024       |
| Residencial                 | 1.368.605        | 1.192.891        |
| Terciario                   | 244.241          | 203.632          |
| Industrial                  | 112.082          | 58.280           |
| <b>Suelo urbanizable</b>    | <b>1.724.928</b> | <b>1.454.803</b> |
| <b>Suelo no urbanizable</b> | <b>5.812.718</b> | <b>5.795.063</b> |

### Explotación de inmuebles

Los ingresos del ejercicio 2024/25 por arrendamiento de inmuebles han ascendido a 1.249.291 euros frente a los 1.494.628 euros del ejercicio 2023/24. Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad tiene destinados a arrendamiento 14.792 m2 s/r + 4.055 m2 b/r (10.624 m2 s/r + 3.285 m2 b/r al cierre del ejercicio 2023/24), esto es, 9 viviendas, 148 locales, 126 plazas de garaje y 6 trasteros (10 viviendas, 94 locales, 105 plazas de garaje y 9 trasteros al 31 de marzo de 2024). El coste neto de amortizaciones y deterioros de las inversiones inmobiliarias asciende a 14.898.974 euros al cierre del ejercicio 2024/25 (11.560.600 euros al cierre del ejercicio 2023/24) siendo la ratio de ocupación al cierre del ejercicio actual del 52% frente al 73% del ejercicio anterior.

El detalle de los ingresos de arrendamiento es el siguiente:

|  | Euros            |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | 2024/25          | 2023/24          |
| Ingresos por arrendamientos de inmuebles | 1.249.291        | 1.494.628        |
| <b>Total</b>                             | <b>1.249.291</b> | <b>1.494.628</b> |

El detalle de los inmuebles que componen este epígrafe del balance de la Sociedad al 31 de marzo de 2025 e información asociada a los mismos es el siguiente:

| Inmueble                           | Viv.     | Unidades   |            |          | m2            |              | Euros<br>Coste neto | %<br>Ocupación |
|------------------------------------|----------|------------|------------|----------|---------------|--------------|---------------------|----------------|
|                                    |          | Loc.       | Gar.       | Tr.      | s/r           | b/r          |                     |                |
| Vallecas II (Ensanche)             | -        | 4          | -          | -        | 287           | -            | 314.023             | 0%             |
| Costada II F1, F2 Y F3 PAR-R4,     | -        | 8          | -          | -        | 1.275         | -            | 1.407.490           | 100%           |
| Vallecas V P-1.12.D                | -        | 2          | -          | -        | 119           | -            | 243.526             | 100%           |
| Colmenar I P-RC1                   | -        | 1          | -          | -        | 139           | -            | 155.590             | 100%           |
| Vallecas Comercial II              | -        | 16         | -          | -        | 1.158         | -            | 2.000.000           | 100%           |
| Sanchinarro VII (Pryconsa)         | -        | 4          | 7          | -        | 477           | 226          | 1.030.397           | 69%            |
| Las Rosas (Vicálvaro)              | -        | 3          | -          | -        | 305           | -            | 363.134             | 59%            |
| Valdemoro R-9                      | -        | 8          | -          | -        | 515           | -            | 322.806             | 45%            |
| Miguel Yuste                       | -        | 2          | -          | -        | 191           | -            | 430.680             | 100%           |
| Carabanchel IX P.1.8.1C            | -        | 7          | -          | -        | 451           | -            | 622.067             | 58%            |
| Carabanchel VIII                   | -        | 7          | -          | -        | 515           | -            | 176.616             | 100%           |
| Villalba II                        | -        | 2          | -          | -        | 155           | -            | 269.000             | 100%           |
| Valladolid P28 POR 1 AL 4,5,6,9,   | -        | 2          | -          | -        | 162           | -            | 35.807              | -              |
| Virgen del Cortijo                 | -        | 1          | -          | -        | 1.251         | -            | 41.109              | -              |
| Algete 1                           | -        | 1          | -          | -        | 314           | -            | 12.028              | -              |
| Palomeras IV                       | -        | 1          | -          | -        | 67            | -            | 21.295              | -              |
| Bravo Murillo III C/Muller)        | -        | 1          | -          | -        | 89            | -            | 38.089              | -              |
| Carabanchel I Parcela 6.2ªA        | -        | 2          | -          | -        | 207           | -            | 75.998              | 100%           |
| Las Rozas II Fase VII              | -        | -          | 1          | -        | -             | 32           | 11.936              | -              |
| Carabanchel VI                     | -        | 1          | -          | -        | 146           | -            | 307.103             | 100%           |
| Valdemoro II M-14                  | -        | 3          | -          | -        | 170           | -            | 109.480             | 100%           |
| Arroyo del Fresno                  | -        | 3          | -          | -        | 348           | -            | 74.516              | 100%           |
| Residencial Pryconsa Cañaveral II  | -        | 6          | -          | -        | 588           | -            | 148.171             | 100%           |
| Ciudad de la Comunicación          | -        | 3          | 2          | -        | 335           | 25           | 242.813             | 100%           |
| Clempozuelos                       | -        | 1          | -          | -        | 96            | -            | 115.070             | 100%           |
| Villaverde V Parcela C             | 1        | -          | 3          | 1        | 52            | 95           | 142.852             | 100%           |
| Costada III                        | 4        | 3          | 61         | 4        | 512           | 1.672        | 1.776.063           | 23%            |
| Villaverde VI                      | 1        | -          | 9          | 1        | 50            | 308          | 198.402             | -              |
| Vallecas VII (6.22.2.A)            | -        | 2          | 3          | -        | 113           | 119          | 259.353             | 100%           |
| Palomares Del Rio (fases 1 y 2)    | 1        | -          | -          | -        | 155           | -            | 223.217             | -              |
| López de Hoyos                     | -        | -          | 2          | -        | -             | 80           | 12.087              | -              |
| Sor Ángela Bloques 7 y 8           | -        | -          | 9          | -        | -             | 566          | 80.599              | -              |
| Sor Ángela Bloques 1 y 5           | -        | -          | 5          | -        | -             | 58           | 8.775               | -              |
| Sor Ángela B-2 y B-10              | -        | -          | 1          | -        | -             | 16           | 7.552               | -              |
| Local Malagón 2                    | -        | 1          | -          | -        | 746           | -            | 733.863             | -              |
| Garajes C/ San Vicente Ferrer, 60  | -        | -          | 18         | -        | -             | 703          | 83.647              | -              |
| Tres Olivos C.5-C                  | -        | 2          | -          | -        | 183           | -            | 110.619             | -              |
| Tres Olivos C                      | -        | 16         | 3          | -        | 632           | 109          | 393.102             | -              |
| Vasares Bloque 1                   | -        | 4          | -          | -        | 257           | -            | 89.998              | -              |
| Vasares Bloque 2                   | -        | 4          | -          | -        | 271           | -            | 97.995              | -              |
| Vasares Bloque 4                   | -        | 2          | -          | -        | 150           | -            | 54.821              | -              |
| Locales Galería Pozuelo de Alarcón | -        | 14         | -          | -        | 531           | -            | 31.916              | -              |
| Local C/ Mayor, 18                 | -        | 1          | -          | -        | 303           | -            | 6.405               | 100%           |
| Local C/ Pinar San José, 23        | -        | 1          | -          | -        | 487           | -            | 524.920             | -              |
| Piso C/ Isabel La Católica, 13 5I  | 1        | -          | -          | -        | 56            | -            | 929                 | 100%           |
| Piso C/ Vallehermoso, 92 4B        | 1        | -          | -          | -        | 26            | -            | 329.029             | 100%           |
| Emilio Muñoz                       | -        | -          | 2          | -        | -             | 45           | 9.721               | -              |
| Cocherón de la villa               | -        | 4          | -          | -        | 298           | -            | 244.296             | 100%           |
| Balcón de la Gavia                 | -        | 1          | -          | -        | 165           | -            | 57.071              | 100%           |
| Jardín de la reina                 | -        | 4          | -          | -        | 436           | -            | 853.000             | 100%           |
| <b>Total</b>                       | <b>9</b> | <b>148</b> | <b>126</b> | <b>6</b> | <b>14.792</b> | <b>4.055</b> | <b>14.898.974</b>   | <b>52%</b>     |

## Construcción

Los ingresos derivados de la construcción para terceros en el ejercicio 2024/25 han ascendido a 676.766 euros (36.886.718 euros en el ejercicio 2023/24). Los ingresos del ejercicio 2024/25 se han generado principalmente por los siguientes proyectos:

|   | Euros          |                   |
|---|----------------|-------------------|
|   | 2024/25        | 2023/24           |
| Torres Villaverde IV (Boetticher y Navarro, S.L.U.)     | -              | 10.466.697        |
| Obra Parcela R-1.1-3 BtR (Boetticher y Navarro, S.L.U.) | -              | 11.144.645        |
| Jardin de Fuentemar II (Cogeln, S.L.U.)                 | -              | 7.377.346         |
| Taormina (Cogeln, S.L.U.)                               | -              | 7.898.029         |
| Obra Acalia I Ahijones (Pryconsa Ahijones, S.L.)        | 389.267        | -                 |
| Otras   | 287.499        | -                 |
| <b>Total</b>  | <b>676.766</b> | <b>36.886.718</b> |

## Servicios y otros

Corresponden principalmente a servicios prestados por la Sociedad a sociedades del grupo y están vinculados con servicios de gestión. En el ejercicio 2024/25, la Sociedad ha obtenido ingresos por importe de 3.493.061 euros (7.832.911 euros en el ejercicio 2023/24.).

Al cierre del ejercicio 2024/25, el **Margen bruto** de la Sociedad es positivo y asciende a 111.235.011 euros (22.491.201 euros en 2023/24), esto es un 32% de los ingresos en comparación con el 17% del ejercicio anterior.

Durante el ejercicio 2024/25, la Sociedad ha procedido a la venta de determinados inmuebles en arrendamiento que han supuesto un resultado bruto positivo de 1.057.142 euros (1.022.041 euros de beneficio en el ejercicio anterior). Estos importes no tienen en cuenta la reversión de deterioros de valor dotados en ejercicios anteriores.

Al cierre del ejercicio 2024/25, el **Margen neto** de la Sociedad es positivo y asciende a 108.439.786 euros (19.811.072 euros en 2023/24), esto es un 32% de los ingresos en comparación con el 15% del ejercicio anterior.

Al cierre del ejercicio 2024/25, el **Ebitda** de la Sociedad es positivo y asciende a 93.257.997 euros (7.238.609 euros en 2023/24), esto es, un 27% de los ingresos en comparación con el 5% del ejercicio anterior.

**Reversión/(deterioro) y otros resultados:** La Sociedad ha registrado en 2024/25 reversiones y deterioros de valor de sus activos y otros resultados por importe neto positivo de 8.433.809 euros (8.408.827 euros en 2023/24). El detalle es el siguiente:

|                                    | Euros            |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
|                                    | 2024/25          | 2023/24          |
| <b>Reversión / (deterioro) de:</b> |                  |                  |
| Terrenos                           | 11.297.586       | 11.579.703       |
| Obra en curso                      | -71.890          | 1.338.484        |
| Producto terminado                 | -131.361         | 196.022          |
| Deudas comerciales                 | -43.730          | -278.345         |
| Garantías y responsabilidades      | -2.995.568       | -4.667.695       |
| Inversiones inmobiliarias          | 378.771          | 240.658          |
| <b>Total</b>                       | <b>8.433.809</b> | <b>8.408.827</b> |

Al cierre del ejercicio 2024/25, el **Ebita** de la Sociedad es positivo y asciende a 101.691.805 euros (15.647.436 euros en 2023/24), esto es, un 30% de los ingresos en comparación con el 12% del ejercicio anterior.

**Amortizaciones:** Al 31 de marzo de 2025, el gasto por amortización de las inversiones intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias ha ascendido a 509.257 (424.343 euros en 2023/24).

**Resultados extraordinarios:** Al 31 de marzo de 2024, los resultados extraordinarios son negativos en

4.815.900 euros (positivos 339.893 euros en 2023/24).

**Resultado financiero:** El resultado financiero del ejercicio 2024/25 ha sido positivo en 25.704.615 euros frente a los 2.440.370 euros negativos del ejercicio anterior.

Los tipos de interés medios anuales de las deudas bancarias están referenciadas al Euribor a diferentes plazos más un diferencial de mercado.

**Resultado neto:** Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad ha obtenido un resultado neto positivo de 106.122.196 euros (10.841.880 euros en el ejercicio 2023/24).

## **2. Adquisición de acciones propias**

De acuerdo con la información detallada de la nota 15 de la memoria, al 31 de marzo de 2025 existen 489.415 acciones en autocartera directa, cuyo importe en balance asciende a 8.881.121 euros, originadas, entre otras, como consecuencia del proceso de fusión por absorción descrito en la Nota 2 y por la ejecución del plan de entrega de acciones a directivos y empleados. La autocartera supone el 8,26% del total del capital social.

A 31 de marzo de 2024 el saldo de esta autocartera ascendía a 8.793.372 euros.

## **3. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera y políticas del Grupo PER 32 en el que se integra, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

### **a) Riesgo de crédito**

Los principales activos financieros de la Sociedad son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima de la Sociedad al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. El riesgo de crédito de la Sociedad es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. La sociedad presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

### **b) Riesgo de liquidez**

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de esta, éstos estiman que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

### **c) Riesgo de tipo de cambio**

Al 31 de marzo de 2025, la Sociedad no mantiene cuentas a cobrar o a pagar en moneda distinta al euro, por esta razón los Administradores estiman que no existe riesgo significativo de tipo de cambio.

### **d) Riesgo de tipo de interés**

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable. La Sociedad no utiliza en la actualidad operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, si bien contempla su utilización con el objetivo de alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de esta en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

#### e) Riesgos del negocio inmobiliario

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países. La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal de la Sociedad.

Otros riesgos del mercado al que está expuesta la Sociedad son:

- **Riesgos regulatorios:** la Sociedad está supeditada al cumplimiento de las diferentes normativas aplicables en vigor tanto general como específica (legal, contable, ambiental, laboral, tributario, normativa de protección de datos, entre otros). Los cambios regulatorios que ocurran en el futuro podrían tener un efecto positivo o negativo en la Sociedad.
- **Riesgo de valoración:** La mayoría de los activos de la Sociedad están expuestos a las fluctuaciones en las valoraciones que el mercado puede realizar basadas en cambios en ciertos índices que influyen en las mismas. No obstante, dada la calidad de los activos de la Sociedad se considera que la variación en las valoraciones de los activos de esta no debe ser relevante y, por lo tanto, no debería afectar significativamente a sus resultados

Por último, es importante tener en cuenta que existen otros riesgos a los que está expuesta la Sociedad: (i) los riesgos ambientales; (ii) los riesgos asociados a la higiene y salud en el trabajo; y (iii) riesgos asociados a la prevención de riesgos laborales.

#### 4. Perspectiva 2025

Dada la actividad de la Sociedad, el Órgano de Administración de esta considera que en el año 2025/26 la Sociedad seguirá ejecutando nuevos proyectos de promoción inmobiliaria y vendiendo el stock de producto terminado de la Sociedad con objetivos de rentabilidad.

#### 5. Información sobre conflicto de intereses por parte del Órgano de Administración

Al cierre del ejercicio 2024/25 ni el Órgano de Administración de la Sociedad ni las personas vinculadas al mismo según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

#### 6. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales:

|   | 2024/25      | 2023/24     |
|---|--------------|-------------|
|   | <b>Días</b>  |             |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 58,52        | 50,74       |
| Ratio de operaciones pagadas            | 60,88        | 50,98       |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 39,97        | 49,49       |
|   | <b>Euros</b> |             |
| Total pagos realizados                  | 159.960.144  | 195.072.184 |
| Total pagos pendientes                  | 20.290.652   | 36.120.872  |

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios

devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2023/24 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

Según se indica en la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas, la cual tiene como fin la reducción de la morosidad comercial y el apoyo financiero, la Sociedad detalla a continuación el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores:

|  | 2024/25        | 2023/24     |
|--|----------------|-------------|
| Periodo medio de pago – facturas pagadas en periodo inferior al máximo legal | 20,15          | 13,41       |
| Número de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal                 | 7.188          | 4.909       |
| Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas                         | 41,75%         | 35,01%      |
|  | <b>Importe</b> |             |
| Importe de facturas pagadas en plazo inferior al máximo legal                | 75.438.452     | 108.200.436 |
| Porcentaje sobre el importe total de facturas pagadas                        | 41,16%         | 55,47%      |

## 7. Hechos posteriores al cierre

A la fecha de la formulación de cuentas de la Sociedad, no se ha producido ningún hecho relevante que pueda afectar significativamente a la información detallada en las cuentas anuales de la Sociedad al 31 de marzo de 2025 a excepción de:

- Con posterioridad al 31 de marzo de 2025, la Sociedad ha realizado varias emisiones de pagarés por importe conjunto de 44.200.000 euros con diferentes vencimientos que van desde junio de 2025 hasta abril de 2026.
- Con fecha 22 de abril de 2025, la Sociedad ha firmado la escritura de compraventa otorgada por la Sociedad y VIVIA RENTAL PROPERTIES, S.L., sobre un edificio sito en la Parcela 05 -RC.5- del ámbito APE 02.27 "Nuevo Mahou Calderón" (Madrid) por la que la Sociedad vende 273 viviendas, 1 local comercial, 286 plazas de aparcamiento, 253 trasteros y zonas comunes con un valor de venta total del contrato de 115.217.267 euros.
- Con fecha 19 de junio de 2025, la Sociedad ha constituido con un socio externo, una nueva sociedad para el desarrollo de una promoción inmobiliaria con varias fases (aproximadamente 450 viviendas) sobre un suelo situado en Cartagena (Murcia). La nueva sociedad se denomina Cartagena Homes, S.L. donde participa en un 50% con un capital social total de 1.020.000 euros.

## 8. Estado de información no financiera (EINF)

En base a lo establecido en la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el RDL 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad, la Sociedad se encuentra dispensada de presentar Estado de Información No Financiera por incluirse a la Sociedad y sus dependientes en el informe de gestión consolidado de Per 32, S.L. y Sociedades Dependientes

### **Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales**

La formulación de las presentes cuentas anuales ha sido realizada por los Administradores de la Sociedad, el 24 de junio de 2025 con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas cuentas y el informe de gestión están extendidos en 101 hojas de papel común incluida la presente, desde el número 1 hasta la página 101 ambos inclusive todas ellas firmadas por el Secretario del Consejo de Administración, firmando esta última hoja todos los miembros del Consejo de Administración.

Los Administradores de la Sociedad, abajo firmantes, manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia 319/2018 de 21 de marzo del 2018.

Madrid, 24 de junio de 2025.

**D. Marco Colomer Barrigón**  
Presidente y Consejero Delegado

**PER 32, S.L.**  
D. Marco Colomer Barrigón (Consejero)

**D. Marco Colomer Berrocal**  
Consejero

**GEPRASA**  
D. José Luis Colomer Barrigón (Consejero)

**D. Juan Colomer Berrocal**  
Consejero

**D. José Juan Cano Resina**  
Secretario no Consejero

BDO Auditores, S.L.P. es una sociedad limitada española independiente. Es miembro de la red internacional de BDO, constituida por empresas independientes asociadas de todo el mundo, y creada por BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido.

BDO es la marca comercial utilizada por toda la red BDO y para todas sus firmas miembro.

Copyright © 2024. Todos los derechos reservados. Publicado en España.

[www.bdo.es](http://www.bdo.es)

[www.bdo.global](http://www.bdo.global)

