



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

(Sociedad anónima constituida en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital)

Programa de Pagarés PRYCONSA 2022

Saldo vivo máximo 150.000.000 €

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

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A. (el “**Emisor**”) es una sociedad anónima, 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 al Tomo 4.366, Folios 47 y 58, Sección 8ª, Hoja M-72.425, con N.I.F. A-28158053 y con código LEI 9598001P2F8RA6CC0704. El Emisor solicitará la incorporación de los pagarés (los “**Pagarés**”) que se emitan de conformidad con lo previsto en este documento base informativo de incorporación de pagarés (el “**Documento Base Informativo**”) al Mercado Alternativo de Renta Fija (el “**MARF**”).

De conformidad con lo establecido en el *Real Decreto-ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores*, el MARF es un sistema multilateral de negociación.

Los Pagarés estarán representados mediante anotaciones en cuenta correspondiendo la llevanza de su registro contable a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (“**IBERCLEAR**”) junto con sus entidades participantes.

De conformidad con la *Circular 2/2018, de 4 de diciembre, sobre incorporación y exclusión de valores en el Mercado Alternativo de Renta Fija* (la “**Circular 2/2018**”), este documento constituye el Documento Base Informativo requerido para la incorporación de los Pagarés al MARF.

Invertir en los Pagarés conlleva ciertos riesgos.

Lea la sección 1 sobre factores de riesgo de este Documento Base Informativo.

El MARF no ha efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con este Documento Base Informativo, ni sobre el contenido de la documentación e información aportada por el Emisor en cumplimiento de la Circular 2/2018.

Los Pagarés que se emitan bajo el programa se dirigen a clientes profesionales y a inversores cualificados de conformidad con lo previsto, respectivamente, en el artículo 205.1 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de dicha Ley del Mercado de Valores (la “Ley del Mercado de Valores”) y el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (el “RD 1310/2005”).

Este Documento Base Informativo no es una oferta pública de venta de valores ni la solicitud de una oferta pública de compra 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 Valores (la “CNMV”) y la emisión de los Pagarés que se emitan bajo el programa no constituye una oferta

pública de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de la Ley del Mercado de Valores, lo que exime de la obligación de aprobar, registrar y publicar un folleto informativo en la CNMV.

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

El Documento Base Informativo no es una oferta pública de venta de valores ni la solicitud de una oferta pública de compra 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.

AGENTE DE PAGOS Y ASESOR REGISTRADO

Banca March, S.A.

ENTIDADES COLABORADORAS

Banca March, S.A.

Renta 4 Banco, S.A.

INFORMACIÓN IMPORTANTE

Se advierte expresamente a los potenciales inversores de los Pagarés que no deben basar su decisión de inversión en información distinta a la que se contiene en este Documento Base Informativo.

Las entidades colaboradoras no asumen ninguna responsabilidad por el contenido de este Documento Base Informativo. Las entidades colaboradoras han suscrito con el Emisor un contrato de colaboración para la colocación de los Pagarés sin asumir ningún compromiso de aseguramiento de estos, pudiendo, además, las entidades colaboradoras adquirirán los Pagarés en nombre propio.

NORMAS EN MATERIA DE GOBERNANZA DE PRODUCTO CONFORME A MiFID II

EL MERCADO DESTINATARIO SERÁ ÚNICAMENTE CONTRAPARTES ELEGIBLES Y CLIENTES PROFESIONALES

Exclusivamente a los efectos del proceso de aprobación del producto que ha de llevar a cabo cada productor, tras la evaluación del mercado destinatario de los Pagarés se ha llegado a la conclusión de que: (i) el mercado destinatario de los Pagarés son únicamente “contrapartes elegibles” y “clientes profesionales”, según la definición atribuida a cada una de dichas expresiones en la *Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 15 de mayo de 2014 relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE* (“MiFID II”) y en su normativa de desarrollo (en particular, en España, la Ley del Mercado de Valores); y (ii) son adecuados todos los canales de distribución de los Pagarés a contrapartes elegibles y clientes profesionales.

De acuerdo con lo anterior, en cada emisión de Pagarés los Productores identificarán el potencial mercado destinatario, usando la lista de cinco categorías a que refiere el punto 18 de las Directrices sobre los requisitos de gobernanza de productos en virtud de MiFID II publicadas el 5 de febrero de 2018 por la *European Securities and Markets Authority* (ESMA).

Toda persona que tras la colocación inicial de los Pagarés ofrezca, venda, ponga a disposición de cualquier otra forma o recomiende los Pagarés (el “Distribuidor”) deberá tener en cuenta la evaluación del mercado destinatario del productor. No obstante, todo Distribuidor sujeto a la MiFID II será responsable de llevar a cabo su propia evaluación del mercado destinatario con respecto a los Pagarés (ya sea aplicando la evaluación del mercado destinatario del productor o perfeccionándola) y de determinar los canales de distribución adecuados.

PROHIBICIÓN DE VENTA A INVERSORES MINORISTAS DEL ESPACIO ECONÓMICO EUROPEO

Los Pagarés no están destinados a su oferta, venta o cualquier otra forma de puesta a disposición, ni deben ser ofrecidos, vendidos a, o puestos a disposición de inversores minoristas en el Espacio Económico Europeo (“EEE”). A estos efectos, por “inversor minorista” se entiende una persona que se ajuste a cualquiera de las siguientes definiciones o a todas ellas: (i) cliente minorista en el sentido previsto en el apartado (11) del artículo 4 (1) de MiFID II; (ii) cliente en el sentido previsto en la *Directiva (UE) 2016/97 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de enero de 2016*, sobre la distribución de seguros, siempre que no pueda ser calificado como cliente profesional conforme a la definición incluida en el apartado (10) del artículo 4 (1) de MiFID II; o (iii) cliente minorista de conformidad con lo previsto en la normativa de desarrollo de MiFID en cualesquiera Estados Miembros del EEE (en particular en España de conformidad con la definición del artículo 204 de la Ley del Mercado de Valores y su normativa de desarrollo). En consecuencia, no se ha preparado ninguno de los documentos de datos fundamentales

exigidos por el *Reglamento (UE) n° 1286/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de noviembre de 2014 sobre los documentos de datos fundamentales relativos a los productos de inversión minorista empaquetados y los productos de inversión basados en seguros* (el “Reglamento 1286/2014”) a efectos de la oferta o venta de los Pagarés a, o de su puesta a disposición a inversores minoristas en el EEE y, por tanto, cualquiera de dichas actividades podría ser ilegal en virtud de lo dispuesto en el Reglamento 1286/2014.

RESTRICCIONES DE VENTA EN EL REINO UNIDO Y EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

No se ha realizado ninguna acción en ninguna jurisdicción que permita una oferta pública de los Pagarés o la posesión o distribución del Documento Base Informativo o cualquier otro material de oferta en cualquier país o jurisdicción donde dicho permiso sea requerido para dicho propósito y en particular en el Reino Unido o los Estados Unidos de América.

Promoción financiera: sólo se ha comunicado o hecho comunicar y sólo se comunicará o se hará comunicar cualquier invitación o incitación a realizar una actividad de inversión (en el sentido del artículo 21 de la *Financial Services and Markets Act 2000* (“FSMA”)) en relación con la emisión o venta de cualesquiera Pagarés en aquellas circunstancias en las que el artículo 21(1) de la FSMA no sea aplicable al Emisor.

Cumplimiento general: el Emisor ha cumplido y cumplirá con todas las disposiciones aplicables de la FSMA con respecto a todo lo que haga en relación con los Pagarés en el Reino Unido o que impliquen a este país.

Los Pagarés no han sido ni serán registrados bajo la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (*Securities Law of 1933*), con sus respectivas modificaciones (la “Ley de Valores”) y no pueden ser ofrecidos o vendidos en los Estados Unidos de América a menos que estén registrados o exentos de registro bajo la Ley de Valores. No hay intención de registrar ningún billete en los Estados Unidos de América ni de hacer una oferta de ningún tipo de los valores en los Estados Unidos de América.

PROHIBICIÓN DE COMERCIALIZACIÓN Y VENTA A PERSONAS O ENTIDADES RUSAS

El 25 de febrero de 2022 el Consejo de la Unión Europea adoptó las siguientes medidas legislativas que limitan el acceso a los mercados de capitales de la Unión Europea de las entidades y de los ciudadanos rusos: (i) Decisión (PESC) 2022/327 del Consejo de 25 de febrero de 2022 por la que se modifica la Decisión 2014/512/PESC relativa a medidas restrictivas motivadas por acciones de Rusia que desestabilizan la situación en Ucrania; y (ii) el Reglamento (UE) 2022/328 del Consejo de 25 de febrero de 2022 por el que se modifica el Reglamento (UE) n.º 833/2014, relativo a medidas restrictivas motivadas por acciones de Rusia que desestabilizan la situación en Ucrania.

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 los 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.

Ni el Emisor, ni sus filiales, ni sus respectivos administradores, directivos, asesores o cualquier otra persona formulan manifestaciones ni ofrecen certezas o garantías reales de que vayan a producirse, en todo o en parte, los hechos expresados o sobreentendidos en las proyecciones contenidas en este Documento Base Informativo. Se advierte expresamente a los destinatarios de este Documento Base Informativo de que no deben depositar su decisión de inversión en las proyecciones contenidas en el mismo.

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.

ÍNDICE

1. Factores de riesgo	8
1.1 Principales riesgos específicos del Emisor y de su actividad	8
Riesgos específicos del Emisor	8
Riesgos asociados al sector en el que opera el Emisor	14
Riesgos regulatorios	21
Riesgos relacionados con las circunstancias económicas y políticas	23
Riesgos financieros	25
1.2 Riesgos relacionados con la estructura de capital del Emisor	27
1.3 Riesgos específicos de los valores	27
2. Información sobre el emisor	29
2.1 Denominación social, domicilio y datos identificativos del Emisor	29
2.2 Objeto social y actividad del Emisor	29
2.3 Accionistas	30
2.4 Órgano de administración	31
2.5 Descripción del Emisor	31
2.6 Principales hitos en el desarrollo de la actividad del Emisor	32
2.7 Descripción del negocio del Emisor	33
2.8 Información financiera	35
2.8.1 Cuentas anuales correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de marzo de 2021 y a 31 de marzo de 2022	35
2.8.2 Magnitudes financieras	35
3. Denominación completa de la emisión de los pagarés	36
4. Personas responsables de la información	36
5. Funciones del asesor registrado del MARF	37
6. Saldo vivo máximo	38
7. Descripción del tipo y la clase de los pagarés. Nominal unitario	38
8. Legislación aplicable y jurisdicción de los pagarés	39
9. Representación de los pagarés mediante anotaciones en cuenta	39
10. Divisa de la emisión	39
11. Garantías y orden de prelación de los pagarés	39
12. Descripción de los derechos vinculados a los pagarés y procedimiento para su ejercicio	39
13. Plazo de vigencia del programa de pagarés. Fecha de emisión de pagarés	40
14. Método y plazos para el pago de los pagarés y para su entrega	40
15. Tipo de interés nominal. Indicación del rendimiento y método de cálculo	40
16. Entidades colaboradoras, agente de pagos y entidades depositarias	44
17. Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los pagarés. Fecha y modalidades de amortización	45
18. Plazo válido en el que se puede reclamar el reembolso del nominal	45
19. Plazo mínimo y máximo de emisión	45
20. Amortización anticipada	45
21. Restricciones a la libre transmisibilidad de los pagarés	45
22. Fiscalidad de los pagarés	45
23. Publicación del documento base informativo	51
24. Descripción del sistema de colocación y suscripción de la emisión	51
25. Gastos del programa de pagarés	51
26. Incorporación de los pagarés	52
26.1 Solicitud de incorporación de los pagarés al Mercado Alternativo de Renta Fija. Plazo de incorporación	52
26.2 Publicación de la incorporación de las emisiones de los Pagarés	52
27. Contrato de liquidez	52
ANEXO CUENTAS ANUALES DEL EMISOR CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS A 31 DE MARZO DE 2021 Y A 31 DE MARZO DE 2022	

1. Factores de riesgo

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.

1.1 Principales riesgos específicos del Emisor y de su 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 que se prevé que continúe en los próximos años (89,93% de las ventas del Emisor en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2022 y el 95,71% en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2021 están localizadas en esta región). La Comunidad de Castilla y León ha cobrado mayor importancia, siendo la segunda comunidad por ventas del Emisor (9,71% de las ventas del Emisor en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2022 frente a un 2,34% de las ventas del Emisor en el ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2021).

Por otra parte, tras una disminución generalizada en la compraventa de viviendas en España durante el año 2020 como consecuencia de la pandemia del COVID-19, la demanda de vivienda en la Comunidad Autónoma de Madrid ha ido recuperando su

tendencia al alza presentando el número de compraventas de viviendas en la citada comunidad autónoma durante el primer semestre de 2022 un aumento del 9,7% frente al mismo semestre del ejercicio anterior. A nivel nacional, el incremento es más significativo, llegando al 23,1% (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, concentrando el 99,64% de las ventas en las Comunidades de Madrid y Castilla y León, 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 estas dos regiones que otros competidores con una cartera de activos con mayor diversificación en términos geográficos tanto a nivel nacional como internacional.

- ***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 autoridades públicas. 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 autoridades públicas correspondientes.

Teniendo en cuenta que el Emisor es propietario de terrenos en distintos municipios tanto en España, como dentro de la Comunidad de Madrid, 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 autoridades 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.

- ***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 unidades. En función del grado de desarrollo de un proyecto, la construcción de 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, 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 2022, el Emisor contaba con deudas a corto plazo por importe total de 141.064.720 € (129.888.260 € a 31 de marzo de 2021), de los cuales 129.698.106 € corresponden a obligaciones y otros valores negociables (99.362.603 € a 31 de marzo de 2021) y 11.366.614 € a deudas con entidades de crédito (30.525.657 € a 31 de marzo de 2021). Por otra parte, las deudas a largo plazo del Emisor ascendían a 4.337.875 € a 31 de marzo de 2022 (12.498.248 € a 31 de marzo de 2021), correspondiendo prácticamente en su totalidad a deudas con entidades de crédito.

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. Además, un apalancamiento elevado por parte del Emisor puede aumentar su exposición a factores económicos adversos como recesiones o deterioros de la economía española o la subida de los tipos de interés, lo que a su vez podría reducir los márgenes previstos por el Emisor en sus diferentes proyectos. Todos estos factores podrían tener 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, no se puede descartar que en el futuro el conflicto bélico que está teniendo lugar en Ucrania pueda afectar de forma negativa al Emisor pese a no tener esta actividad ni en Bielorrusia, ni en Ucrania, ni en Rusia. Los efectos del conflicto en la actualidad son inestimables y se han hecho patentes sobre los precios 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 asegurables 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, a la luz de la coyuntura sociopolítica y económica y, en particular, de los efectos de la pandemia COVID-19 y los esfuerzos que se han llevado a cabo para tratar de frenar la expansión de nuevas variantes, entre otros factores, hacen que 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 probables. 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 participen 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 veintitrés sociedades dedicadas, entre otros, a la promoción inmobiliaria (primera y segunda 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.

- ***Litigios***

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, las provisiones dotadas por el Emisor para hacer frente a un potencial impacto patrimonial de los litigios en los que se encuentra incurso se han visto reducidas frente a las recogidas para los dos ejercicios anteriores, y no existen 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, y que no se encuentren provisionados.

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 deseables, 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 el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, cuyos términos se han ampliado hasta el 31 de diciembre por 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, 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 adquiridos 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 los mismos 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***

Tanto la crisis sanitaria provocada por la pandemia de la COVID-19 como el conflicto bélico que tiene lugar en Ucrania 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 transcurso 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.

Lo anterior cobró especial relevancia a la luz del impacto de la pandemia COVID-19 sobre el sector de la construcción. En concreto, la actividad de construcción se vio afectada por las restricciones a la libre circulación de las personas impuestas por el Gobierno de España que, entre otras cuestiones, provocaron el cese de la actividad durante ciertos periodos de tiempo, provocando el acogimiento del Emisor a varios ERTes que afectaron a parte de su plantilla, en particular a su área de obras. Si bien es cierto que la evolución de la fase de vacunación ha sido positiva, no se pueden descartar la aparición de nuevas variantes del virus en el futuro que puedan tener un impacto negativo en 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, a razón de los cortes de suministro generados tras la pandemia y acentuados por el conflicto bélico en Ucrania, las materias primas destinadas al sector de la construcción han experimentado marcadas subidas de precios, siendo orientativo el Índice de Precios Industriales (IPRI) generado por el Instituto Nacional de Estadística cuyos datos del mes de agosto reflejan un aumento de precios interanual del 41,8%.

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 2,79% en el periodo 2015-2020 a nivel nacional, en contraste con el aumento experimentado por el número de viviendas destinadas al alquiler del 10,88% 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 2020 un 75,2% y un 24,7% respectivamente (fuente: Instituto Nacional de Estadística).

A pesar de que a la presente fecha el impacto que los efectos de la pandemia COVID-19 y el conflicto bélico en Ucrania tendrán en el interés de los consumidores y en el ciclo económico es 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, el mes de julio de 2022 registró un aumento del 8% en la compraventa de vivienda respecto al mismo mes del año anterior a nivel nacional, y un decremento del 11% en la Comunidad de Madrid (fuente: Instituto Nacional de Estadística).

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 92,6% del total de los ingresos del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2022 y el 90,62% del ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2021). 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 durante los últimos meses, 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 segundo trimestre de 2022 indican un incremento anual de los precios de la vivienda nueva del 8,8% (fuentes: Instituto Nacional de Estadística).

A la fecha de este Documento Base Informativo, los efectos remanentes de la pandemia COVID-19, 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 2021 había aproximadamente 448.809 viviendas nuevas no vendidas en España, reflejando un decremento del 1,77% respecto al año anterior (456.918 a 31 de diciembre de 2020) (fuente: Informe sobre el Stock de Vivienda Nueva, del Ministerio de Fomento, 2022). 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 la misma***

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.

En este sentido, cabe señalar, por ejemplo, la *Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario* que establece ciertas medidas para la protección del prestatario en el ámbito de las obligaciones de transparencia e información

precontractuales y contractuales e incluye ciertas obligaciones como la puesta a disposición por el prestamista al prestatario de una serie de documentos en relación con los contratos de préstamo inmobiliario y la necesidad de comprobación del cumplimiento del principio de transparencia ante notario, lo que ha supuesto que el Emisor haya tenido que adaptar sus plazos de entrega de vivienda terminada, exponiéndose a potenciales retrasos.

Asimismo a la luz de la coyuntura socio-política y el crecimiento del sector de los arrendamientos inmobiliarios en ciertas regiones de España, entre otros factores, han desembocado en el proyecto de la nueva Ley de Vivienda aprobado el 1 de febrero del 2022 que, entre otras medidas, pretende reservar un porcentaje de las promociones de obra nueva para el parque público o alquiler social. La introducción de esta nueva normativa limitadora de los precios del alquiler implicaría la necesidad del Emisor de adaptarse a dichos cambios y podría tener un efecto adverso sobre su 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.

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 autoridades 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 las mismas 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 y políticas

- 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. Tanto la actividad y el negocio como la situación financiera y los resultados de explotación del Emisor podrían verse afectados de forma negativa si el entorno económico mundial no consolidase los signos positivos de recuperación tras la expansión de la pandemia COVID-19.

Entre otros factores, el avance de las tasas de vacunación y la relajación de las medidas de confinamiento y de restricción de movimientos internacionales parecen señalar una recuperación económica que se ha reflejado en las perspectivas de crecimiento. En particular, el Banco Mundial presenta unas proyecciones de crecimiento para la economía mundial del 2,9% para 2022, del 3,0% para 2023 y del 3,0% para el 2024. Para la zona euro, el mismo estudio refleja un crecimiento del 2,5%, 2,4% y 2,0% para los mismos periodos. (fuente: Perspectivas Económicas Mundiales, Banco Mundial, junio de 2022.)

En este sentido, el Banco de España prevé, en su escenario central, que el PIB alcance un crecimiento del 4,1% en 2022, y que el crecimiento se contraiga en 2023, decelerando hasta una tasa de crecimiento proyectada del 2,8% y se mantenga estable en 2024 con una tasa de crecimiento proyectado del 2,6% (fuente: *Proyecciones Macroeconómicas de la Economía Española 2020-2023*, Banco de España, junio 2022).

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 durante el primer trimestre de 2022, máximos en la compraventa de vivienda a nivel nacional desde el año 2007, con un total de 174.075 transacciones (fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana). Esto ha supuesto un incremento del 23% con respecto al número de transacciones celebradas durante el primer trimestre del ejercicio anterior.

Por su parte, en el primer semestre de 2021, la compraventa de vivienda a nivel nacional ha presentado un aumento de en torno al 31% respecto de los datos registrados en el primer semestre de 2020. Las consecuencias de la pandemia COVID-19, incluidas las medidas de confinamiento decretadas por gobiernos nacionales incluyendo el de España, tuvieron un impacto relevante en la actividad del Emisor en el ejercicio finalizado a 31 de marzo de 2021, habiendo dificultado los procesos de venta de ciertos activos inmobiliarios del Emisor, y su impacto futuro dependerá fundamentalmente de la evolución de la pandemia COVID-19 en España, en particular a la luz de la aparición de nuevas variantes del virus como la Delta y la Lambda, contra las que las vacunas en su estado de desarrollo actual son menos efectivas, y las medidas que al efecto se implementen, principalmente en España.

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 de la pandemia COVID-19, cruciales para la actividad del Emisor. De acuerdo con el Índice de Costes Directos de Construcción elaborado por ACR los incrementos de costes que hayan tenido lugar durante este 2022 se sumarán al incremento del 23,5% de los costes directos de construcción en edificación residencial que se experimentó en 2021.

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***

La compraventa de vivienda en España por parte de extranjeros, tradicional y actualmente, representa un porcentaje significativo de la compra de vivienda a nivel nacional, habiendo supuesto en el segundo semestre de 2021 un 45,2% del número total de compraventas de viviendas (fuente: Consejo General del Notariado, Informe analítico de compraventa de vivienda por parte de extranjeros 2S21).

La compra de vivienda por parte de extranjeros ha aumentado en un 41,9% interanual en el periodo comprendido entre el segundo semestre de 2020 y el segundo semestre de 2021. El precio promedio por metro cuadrado de las operaciones realizadas por compradores extranjeros en la segunda mitad de 2021, referidas a vivienda libre, se situó en 2.016 €/m². Esto ha supuesto un incremento de los precios del 14,3% interanual. Los extranjeros no residentes volvieron a pagar mayores importes por sus viviendas (2.481 €/m²) que los residentes (1.567 €/m²) y los nacionales (1.503 €/m²) (fuente: Consejo General del Notariado, Informe analítico de compraventa de vivienda por parte de extranjeros 2S21).

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 el conflicto bélico en Ucrania. Ambos 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 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 los mismos. 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 apenas dispuesto del 0,32% de su límite a 31 de marzo de 2022. 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.

El Emisor suscribió el 14 de noviembre de 2018 con la entidad Kutxabank, S.A. un contrato de préstamo hipotecario sobre sus oficinas con vencimiento el 14 de noviembre de 2029 por importe de 4.470.000 € de los cuales 2.959.838 € están pendientes de ser amortizados a 31 de marzo de 2022 (3.322.119 € a 31 de marzo de 2021).

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 13 de septiembre de 2022, se establece que el Emisor muestra una adecuada capacidad para acometer sus compromisos financieros en el corto plazo, soportada por la recurrente capacidad para generar fondos con su actividad y tipología de deuda asociada a la propia actividad.

Además, el citado informe indica que su elevado patrimonio neto, así como los satisfactorios volúmenes de ventas en firme y la presencia de palancas de liquidez disponibles se presentan en conjunto como garantías adicionales que favorecen su perfil de solvencia.

- ***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.

1.2 Riesgos relacionados con la estructura de capital del Emisor

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

En la actualidad, la sociedad PER 32, S.L. es el accionista mayoritario del Emisor con una participación total, directa e indirecta, de aproximadamente el 99,27% en su capital social.

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

1.3 Riesgos específicos de los valores

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 los mismos.

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

Durante los últimos meses, el importante aumento de las tasas de inflación se ha traducido también en un incremento de los tipos de interés del mercado en todos los plazos y con un grado de volatilidad muy elevado. El mercado interbancario se ha visto muy afectado, con un Euribor a 12 meses que superó el 2% durante el mes de septiembre de 2022, frente a una tasa cercana al -0,5% durante el mismo mes de 2021.

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 los mismos 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 mismos 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* (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 deudor a las que se refieren los artículos 282 y 283 de la Ley Concursal.

2. Información sobre el emisor

2.1 Denominación social, domicilio y datos identificativos del Emisor

La denominación social completa del Emisor es PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.

El domicilio social del Emisor está situado en la Glorieta de Cuatro Caminos, números 6 y 7, 28020 Madrid (España).

El Emisor es una sociedad anónima constituida por tiempo indefinido 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.

El Emisor está inscrito en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4.366, Folios 47 y 58, Sección 8ª, Hoja M-72.425.

El N.I.F. del Emisor es A-28158053 y su código LEI es 9598001P2F8RA6CC0704.

El capital social del Emisor está representado por 3.609.882 acciones nominativas de un valor nominal de 6,01 € cada una de ellas, lo que supone un capital social total de 21.695.390,82 €. Las acciones de encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas.

La página web corporativa del Emisor es: <https://www.pryconsa.es/>

2.2 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.

2.3 Accionistas

PER 32, S.L. es el accionista mayoritario del Emisor con una participación total, directa e indirecta, de aproximadamente el 99,27% en su capital social.

Los principales accionistas del Emisor con una participación directa en su capital social a fecha de este Documento Base Informativo son:

- PER, 32, S.L., con una participación directa del 85,61% en el capital social del Emisor.
- Tenedora de Terrenos, S.L.U. con una participación directa del 10,93% en el capital social del Emisor. Esta sociedad está íntegramente participada por el Emisor.

2.4 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. (representada por D. Marco Colomer Barrigón)	Vocal
Gestora de Promociones Agropecuarias, S.A. (representada por D. José Luis Colomer Barrigón)	Vocal
D. Juan Colomer Berrocal	Vocal
D. José Juan Cano Resina	Secretario no consejero

2.5 Descripción 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 accionista 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 accionista mayoritario del Emisor. PER 32, S.L. es una sociedad holding.

A 31 de marzo de 2022, fecha de cierre de las últimas cuentas anuales del Emisor, este tenía participación directa e indirecta en las siguientes sociedades:

Sociedad	Actividad	%
Boetticher y Navarro S.L.U.	Promoción, Suelo	100,00%
Fundación Pryconsa	Cultura	100,00%
Inmuebles en Alquiler Resydenza, S.L.	Holding de participaciones (arrendamiento residencial)	99,00%
Intervenciones Novo Film 2006 A.I.E.	Cultura	99,97%
Parque Bruselas Residencial, S.L.	Promoción, Suelo	50,00%
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	Cooperativas, Servicios	100,00%
Pryconsa Ahijones, S.L.	Promoción, Suelo	67,06%
Pryconsa Señor, S.L.	Patrimonio (dotacional)	63,92%
Prynergia, S.L.U.	Holding de participaciones (renovables)	100,00%
Rank Inversiones, SIL, S.A.	Inversión	0,22%

Saint Croix Holding Immobilier SOCIMI, S.A.	Patrimonio	11,19%
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	Inversión	100,00%
Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.	Promoción, Patrimonio	49,01%
Peñachica Promociones, S.L.	Promoción inmobiliaria	50,00%

2.6 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:

- **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%.

Con fecha 15 de abril de 2021, Anoa Finanzas, S.L. sociedad del grupo al que pertenece el Emisor adquirió el 100% de las participaciones sociales de Rento Tecnología de Alquiler, S.L.

- **2022:** El grupo del Emisor se alía con Meliá Hotels International para crear el Innside 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 Emisor se alía con Hospitales Sanitas para la construcción de un hospital pionero en investigación en la parcela colindante a la anterior.

2.7 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 del mismo 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.

Asimismo, durante el ejercicio el Emisor ha suscrito una serie de contratos con terceros para la ejecución de proyectos “llave en mano” consistentes en la construcción *build to rent* de varios edificios en parcelas propiedad del Emisor. En concreto, en el marco de los citados proyectos, el Emisor está construyendo aproximadamente 790 viviendas, con sus plazas de aparcamiento y trasteros correspondientes. El valor estimado de los contratos es de 220.000.000€.

(ii) *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, la primera SOCIMI en España, Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (“**Saint Croix**”) con una cartera de 166.732 m² de superficie bruta alquilable y un valor bruto de los activos de 620 millones

de euros a fecha de 31 de diciembre de 2021. Saint Croix cotiza en la bolsa de Luxemburgo desde el 21 de diciembre de 2011 y a 5 de octubre de 2022, las acciones de esta sociedad cotizaban a 65,50 euros por acción, contando con una capitalización bursátil de 292 millones de euros. El Emisor tiene una participación directa del 11,19% 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* e industrial y se encuentra disponible en la web de esta: www.saintcroixhi.com.

A 31 de marzo de 2022, el Emisor tiene destinados a arrendamiento 13.279 m² s/r + 4.513 m² b/r, esto es, 51 viviendas, 94 locales, 136 plazas de garaje y 50 trasteros. El coste neto de amortizaciones y deterioros de las inversiones inmobiliarias asciende a 18.987.399 € a 31 de marzo de 2022 siendo la ratio de ocupación al cierre del ejercicio actual del 62%.

(iii) *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 m². 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 m².

En junio de 2020, el Emisor transmitió a su accionista 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.

(iv) *Gestión integral de proyectos inmobiliarios para terceros*

A través de Planificación Residencial y Gestión, S.A. ("**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.

Prygesa también desarrolla cuatro promociones directas que totalizan 352 viviendas y gestiona un total de 32 cooperativas que desarrollan un total de 1.658 viviendas.

(v) *Energías renovables*

El Emisor lleva presente en el sector energético español desde 2008 con una potencia total instalada de más de 4.000 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).

(vi) *Residencias para la tercera edad*

En la actualidad, esta área de negocio del Emisor consiste en la construcción y explotación en régimen de arrendamiento de residencias para la tercera edad. 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 la Sociedad Sanitas Mayores, S.L.U.

En el ejercicio actual, el Emisor, a través de su sociedad dependiente Pryconsa Senior, S.L. ha invertido en costes de construcción la cantidad de 10.629.741 euros en la construcción de un edificio destinado a Residencia de Mayores que ha terminado en diciembre de 2021 y ha entregado 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 m2, se iniciaron a mediados de 2020. El nuevo centro, propiedad de la sociedad dependiente Pryconsa Senior, S.L., incorpora siete 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.

2.8 Información financiera

2.8.1 Cuentas anuales correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de marzo de 2021 y a 31 de marzo de 2022

Se adjuntan como anexo a este Documento Base Informativo las cuentas anuales individuales del Emisor correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de marzo de 2021 y a 31 de marzo de 2022, auditadas por BDO Auditores, S.L.P. sin salvedades ni párrafos de énfasis.

Se hace constar que, desde el ejercicio 2018/2019, el Emisor dejó de presentar cuentas anuales consolidadas al formar parte del grupo de consolidación de PER 32. S.L., principal accionista del Emisor.

2.8.2 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 2021 y a 31 de marzo de 2022.

En millones de €	mar-22	mar-21	% Var
Ingresos	125,8	116,3	-12%
Margen bruto	29,4	34,9	-16%
% sobre ingresos	23,32	30,0	-22%
EBITDA	14,7	19,6	-25%

% sobre ingresos	13,8%	21,4%	-36%
EBT	16,4	44,9	-63%
Resultado neto	13,6	41,7	-67%

En millones de €	mar-22	mar-21	% Var
Patrimonio neto	478,1	466,9	2%
Deuda financiera neta	112,8	100,6	12%
Existencias netas	649,6	598,6	9%
Activo corriente	745,2	686,1	9%
Activo no corriente	157,8	127,0	24%
Pasivo corriente	411,2	327,6	26%
Pasivo no corriente	13,7	18,6	-26%

3. Denominación completa de la emisión de los pagarés

Programa de Pagarés PRYCONSA 2022.

4. Personas responsables de la información

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 Accionistas de fecha 29 de septiembre de 2022 y del Consejo de Administración del Emisor de fecha 29 de septiembre de 2022, 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.

5. Funciones del asesor registrado del MARF

Banca March, S.A. es una sociedad anónima constituida ante el Notario de Madrid, don Rodrigo Molina Pérez, el 24 de junio de 1946, inscrita en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca al Tomo 20, Libro 104, Folio 230, Hoja PM-195, con N.I.F. A-07004021 y con domicilio social en Avenida Alejandro Rosselló 8, 07002, Palma de Mallorca (España), admitida como asesor registrado del MARF según consta en la *Instrucción Operativa 8/2014, de 24 de marzo, sobre la admisión de asesores registrados del Mercado Alternativo de Renta Fija* (“Banca March”).

Banca March ha sido la entidad designada como asesor registrado del Emisor. Como consecuencia de dicha designación, Banca March se ha comprometido a colaborar con el Emisor para que este pueda cumplir con las obligaciones y responsabilidades que habrá de asumir al incorporar los Pagarés al sistema multilateral de negociación, MARF, actuando como interlocutor especializado entre ambos, MARF y el Emisor, y como medio para facilitar la inserción y el desenvolvimiento de esta en el régimen de negociación de los Pagarés.

Banca March deberá facilitar al MARF las informaciones periódicas que este requiera y el MARF, por su parte, podrá recabar de esta cuanta información estime necesaria en relación con las actuaciones que lleve a cabo y con las obligaciones que le corresponden, a cuyos efectos podrá realizar cuantas actuaciones fuesen, en su caso, precisas, para contrastar la información que le ha sido facilitada.

El Emisor deberá tener en todo momento designado un asesor registrado que figure inscrito en el Registro de Asesores Registrados del MARF.

Banca March, en su condición de asesor registrado del Emisor, asesorará a este:

- (i) en la incorporación al MARF de los Pagarés que emita;
- (ii) en el cumplimiento de cualesquiera obligaciones y responsabilidades que correspondan al Emisor por su participación en el MARF; y
- (iii) en la elaboración y presentación de la información financiera requerida por la normativa del MARF y en que la citada información cumpla con las exigencias de dicha normativa.

Banca March, en su condición de asesor registrado del Emisor y con motivo de la solicitud de incorporación del Programa de Pagarés y de los Pagarés al MARF:

- (i) ha asistido al Emisor en la elaboración de este Documento Base Informativo;
- (ii) comprobará que el Emisor cumple con los requisitos que la regulación del MARF exige para la incorporación de los Pagarés al mismo;
- (iii) revisará toda la información que el Emisor aporte al MARF con motivo de la solicitud de incorporación de los Pagarés; y
- (iv) comprobará que la información aportada al MARF en cada momento con motivo de la solicitud de incorporación de los Pagarés cumple con las exigencias de la normativa y no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

Banca March, en su condición de asesor registrado del Emisor, tras la incorporación de los Pagarés en el MARF:

- (i) revisará la información que el Emisor prepare para remitir al MARF con carácter periódico o puntual y verificará que la misma cumple con las exigencias de contenido y plazos previstos en la normativa;
- (ii) asesorará al Emisor acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que este haya asumido al incorporar los Pagarés al MARF, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos para evitar el incumplimiento de las citadas obligaciones;

- (iii) trasladará al MARF los hechos que pudieran constituir un incumplimiento por parte del Emisor de sus obligaciones en el supuesto de que apreciase un potencial incumplimiento relevante de las mismas que no hubiese quedado subsanado mediante su asesoramiento; y
- (iv) gestionará, atenderá y contestará las consultas y solicitudes de información que el MARF le dirija en relación con la situación del Emisor, la evolución de su actividad, el nivel de cumplimiento de sus obligaciones y cuantos otros datos el MARF considere relevantes.

A los efectos anteriores, Banca March, en su condición de asesor registrado del Emisor, realizará las siguientes actuaciones:

- (i) mantendrá el necesario y regular contacto con el Emisor y analizará las situaciones excepcionales que puedan producirse en la evolución del precio, volúmenes de negociación y restantes circunstancias relevantes en la negociación de los Pagarés;
- (ii) asesorará al Emisor en relación con las declaraciones que, con carácter general, se hayan previsto en la normativa como consecuencia de la incorporación de los Pagarés al MARF, así como en relación con la información exigible a las entidades con Pagarés incorporados al mismo; y
- (iii) cursará al MARF, a la mayor brevedad posible, las comunicaciones que reciba en contestación a las consultas y solicitudes de información que este último pueda dirigirle.

6. 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.

7. 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. 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 Ley del Mercado de Valores 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.

9. Representación de los pagarés mediante anotaciones en cuenta

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, 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, por el que se modifica 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*).

10. Divisa de la emisión

Los Pagarés, emitidos al amparo del Programa de Pagarés, estarán denominados en euros.

11. Garantías y orden de prelación de los pagarés

El nominal y los intereses de los Pagarés estarán garantizados por el patrimonio del Emisor.

Conforme al orden de prelación de créditos establecido en la Ley Concursal, en caso de concurso de acreedores del Emisor, los titulares de los Pagarés tendrán, con carácter general, la condición de acreedores comunes, situándose por detrás de los acreedores privilegiados, en el mismo nivel que el resto de los acreedores comunes y por delante de los acreedores subordinados (salvo que los Pagarés pudieran ser calificados como tales conforme a lo previsto en el artículo 281 de la Ley Concursal) y no gozarían de preferencia entre ellos.

12. Descripción de los derechos vinculados a los pagarés y procedimiento para su ejercicio

Conforme a la legislación vigente, los Pagarés carecerán, para el inversor que los adquiera, de cualquier derecho político, presente 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 describen en los apartados 14, 15 y 17 siguientes de este Documento Base Informativo.

13. Plazo de vigencia del programa de pagarés. Fecha de emisión de pagarés

La vigencia del Programa de Pagarés es de un año a contar desde la fecha de incorporación al MARF de este Documento Base Informativo.

La fecha de desembolso de los Pagarés emitidos coincidirá con la fecha de emisión de los mismos.

Al tratarse de un Programa de Pagarés de tipo continuo, los Pagarés podrán emitirse y suscribirse cualquier día durante la vigencia del mismo.

No obstante, el Emisor se reserva la posibilidad de no emitir nuevos Pagarés cuando lo estime oportuno, de acuerdo con, entre otros factores, sus necesidades de tesorería o porque encuentre condiciones de financiación más ventajosas.

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

14. Método y plazos para el pago de los pagarés y para su entrega

El valor efectivo de los Pagarés será abonado al Emisor por Banca March, en su condición de agente de pagos, en la cuenta que este le indique en cada fecha de emisión.

Se podrá expedir por las Entidades Colaboradoras (conforme este término queda definido en el apartado 16 siguiente de este Documento Base Informativo) o por el Emisor, según sea el caso, 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 de los Pagarés al MARF y a IBERCLEAR mediante el correspondiente certificado.

15. Tipo de interés nominal. Indicación del rendimiento y método de cálculo

El tipo de interés nominal anual de los Pagarés se fijará en cada emisión.

Los Pagarés se emitirán al tipo de interés acordado entre las Entidades Colaboradoras (conforme este término queda definido en el apartado 16 siguiente de este Documento Base Informativo) y el Emisor o el tomador del Pagaré o por el Emisor con el tomador de los Pagarés, según sea el caso.

El tipo de interés al que las Entidades Colaboradoras (conforme este término queda definido en el apartado 16 siguiente de este Documento Base Informativo) transmitan los Pagarés a terceros será el que libremente se acuerde con los inversores interesados.

El rendimiento quedará implícito en el nominal del Pagaré, a rembolsar en la fecha de su vencimiento.

Al ser los Pagarés valores emitidos al descuento y tener 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 las siguientes fórmulas:

- Cuando el plazo de emisión sea inferior o igual a 365 días:

$$E = \frac{N}{1 + i_n \frac{n}{365}}$$

- Cuando el plazo de emisión sea superior a 365 días:

$$E = \frac{N}{(1 + i_n)^{n/365}}$$

Siendo:

E = importe efectivo del pagaré

N= importe nominal del pagaré

n = número de días del período, hasta el vencimiento

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

Se incluye una tabla de ayuda para el inversor donde se especifican los 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 días el plazo del mismo.

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 a más de un año)		
	90 DÍAS			180 DÍAS			365 DÍAS			731 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 (%)	-30 días (euros)
0,25	99.938,39	0,25	-6,84	99.876,86	0,25	-6,83	99.750,62	0,25	-6,82	99.501,19	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	-13,60	99.006,10	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	-20,32	98.514,69	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	-26,99	98.026,93	1,00	-26,72
1,25	99.692,73	1,26	-34,02	99.387,34	1,26	-33,82	98.765,43	1,25	-33,61	97.542,79	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	-40,18	97.062,22	1,50	-39,58
1,75	99.570,35	1,76	-47,51	99.144,37	1,76	-47,11	98.280,10	1,75	-46,70	96.585,19	1,75	-45,90
2,00	99.509,27	2,02	-54,23	99.023,33	2,02	-53,70	98.039,22	2,00	-53,18	96.111,66	2,00	-52,13
2,25	99.448,27	2,27	-60,93	98.902,59	2,27	-60,26	97.799,51	2,25	-59,60	95.641,61	2,25	-58,29
2,50	99.387,34	2,52	-67,61	98.782,14	2,53	-66,79	97.560,98	2,50	-65,98	95.175,00	2,50	-64,37
2,75	99.326,48	2,78	-74,28	98.661,98	2,79	-73,29	97.323,60	2,75	-72,31	94.711,79	2,75	-70,37
3,00	99.265,71	3,03	-80,92	98.542,12	3,04	-79,75	97.087,38	3,00	-78,59	94.251,96	3,00	-76,30
3,25	99.205,00	3,29	-87,55	98.422,54	3,30	-86,18	96.852,30	3,25	-84,83	93.795,46	3,25	-82,15
3,50	99.144,37	3,55	-94,17	98.303,26	3,56	-92,58	96.618,36	3,50	-91,02	93.342,27	3,50	-87,93
3,75	99.083,81	3,80	-100,76	98.184,26	3,82	-98,94	96.385,54	3,75	-97,17	92.892,36	3,74	-93,64
4,00	99.023,33	4,06	-107,34	98.065,56	4,08	-105,28	96.153,85	4,00	-103,27	92.445,69	3,99	-99,28
4,25	98.962,92	4,32	-113,90	97.947,14	4,34	-111,58	95.923,26	4,25	-109,32	92.002,23	4,24	-104,85
4,50	98.902,59	4,58	-120,45	97.829,00	4,60	-117,85	95.693,78	4,50	-115,33	91.561,95	4,49	-110,35

Dada la diversidad de tipos de emisión que previsiblemente se aplicarán a lo largo de la vigencia del Programa de Pagarés, no es posible predeterminar el rendimiento resultante para el inversor (TIR). En cualquier caso, se determinaría, para los Pagarés de hasta 365 días, por la fórmula que a continuación se detalla:

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

en la que:

TIR = 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).

Para los plazos superiores a 365 días, la TIR es igual al tipo nominal del Pagaré descrito en este apartado.

16. Entidades colaboradoras, agente de pagos y entidades depositarias

Las entidades partícipes, esto es, las entidades colaboradoras que colaboran en el Programa de Pagarés (las “**Entidades Colaboradoras**”) 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 potenciales 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.

17. Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los pagarés. Fecha y modalidades de amortización

Los Pagarés emitidos al amparo del 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.

Al estar prevista la incorporación de los Pagarés 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 Banca March, en su condición de agente de pagos, la entidad encargada de realizar el pago, quien no asume obligación ni responsabilidad alguna en cuanto al reembolso por parte del Emisor de los Pagarés a su vencimiento.

18. Plazo válido en el que se puede reclamar el reembolso del nominal

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1.964 del Código Civil, la acción para exigir el reembolso del nominal de los Pagarés, prescribirá a los cinco años.

19. Plazo mínimo y máximo de emisión

Durante la vigencia de este Documento Base Informativo se podrán emitir Pagarés, que podrán tener un plazo de amortización de entre tres (3) días hábiles y setecientos treinta y un (731) días naturales (es decir, veinticuatro (24) meses).

20. 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.

21. 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.

22. Fiscalidad de los pagarés

A continuación, se resumen de forma genérica las principales implicaciones fiscales para los inversores en 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 los impuestos personales sobre la renta (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF"), Impuesto sobre Sociedades ("IS") e Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("IRNR")) y a su sistema de retenciones a cuenta, en los términos y condiciones establecidos en sus respectivas leyes reguladoras y demás normas que les sirven de desarrollo.

Con carácter enunciativo, aunque no excluyente, la normativa aplicable será la siguiente:

- *Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (“Ley del IRPF”)* así como en los artículos 74 y siguientes del *Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas* y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero;
- *Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“Ley del IS”)* así como en los artículos 60 y siguientes del *Reglamento del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio*;
- *Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes*, así como en el *Real Decreto 1776/2004, de 30 de julio por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no residentes*;
- Disposición adicional primera de la *Ley 10/2014, de 26 de junio de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito* (la “**Ley 10/2014**”), así como el *Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos* (el “**RD 1065/2007**”); y
- *Ley 29/1987, de 18 de diciembre de 1987, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones* (la “**Ley del ISD**”) y la *Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio*.

Todo ello, sin perjuicio de los regímenes tributarios forales de los territorios históricos del País Vasco y de la Comunidad Foral de Navarra que, en su caso, pudieran ser aplicables, así como aquellos otros regímenes tributarios que pudieran ser aplicables por las características específicas del inversor.

Como regla general, para proceder a la enajenación u obtención del reembolso de activos financieros con rendimiento implícito que deban ser objeto de retención en el momento de su transmisión, amortización o reembolso, habrá de acreditarse la previa adquisición de los mismos con intervención de los fedatarios o instituciones financieras obligadas a retener, así como el precio al que se realizó la operación. Las entidades financieras a través de las que se efectúe el pago de intereses o que intervengan en la transmisión, amortización o reembolso de los Pagarés, estarán obligadas a calcular el rendimiento imputable al titular del valor e informar del mismo, tanto al titular como a la Administración Tributaria a la que, asimismo, proporcionarán los datos correspondientes a las personas que intervengan en las operaciones antes enumeradas.

Igualmente, la tenencia de los Pagarés está sujeta en su caso, a la fecha de devengo de los respectivos impuestos, al Impuesto sobre el Patrimonio y al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en virtud de lo dispuesto en cada caso en la normativa vigente.

En cualquier caso, dado que este extracto no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones de orden tributario, es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de los Pagarés objeto de emisión consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus

circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores y potenciales inversores deberán tener en cuenta los cambios que la legislación o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

Inversores personas físicas con residencia fiscal en territorio español

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Con carácter general, los rendimientos de capital mobiliario obtenidos por la inversión en pagarés por parte de personas físicas residentes en territorio español estarán sujetos a retención, en concepto de pago a cuenta del IRPF correspondiente al perceptor, al tipo actualmente vigente del 19%. La retención que se practique será deducible de la cuota del IRPF, dando lugar, en su caso, a las devoluciones previstas en la legislación vigente.

Por su parte, la diferencia entre el valor de suscripción o adquisición del activo y su valor de transmisión, amortización, canje o reembolso tendrá la consideración de rendimiento implícito del capital mobiliario y se integrará en la base imponible del ahorro del ejercicio en el que se produzca la venta, amortización o reembolso, tributando al tipo impositivo vigente en cada momento, que para el año 2022 asciende para inversores residentes en Territorio Común en un 19% hasta 6.000 euros, un 21% de 6.000,01 euros hasta 50.000 euros, un 23% desde 50.000,01 euros hasta 200.000 euros y un 26% de 200.000,01 euros en adelante.

Para proceder a la transmisión o reembolso de los activos se deberá acreditar la adquisición previa de los mismos con intervención de fedatarios o instituciones financieras obligadas a retener, así como por el precio por el que se realizó la operación. La entidad emisora no podrá proceder al reembolso cuando el tenedor no acredite su condición mediante el oportuno certificado de adquisición.

En caso de rendimientos obtenidos por la transmisión, la entidad financiera que actúe por cuenta del transmitente será la obligada a retener.

En el caso de rendimientos obtenidos por el reembolso, la entidad obligada a retener será la entidad emisora o la entidad financiera encargada de la operación.

Asimismo, en la medida en que a los Pagarés les resulte de aplicación el régimen contenido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito será de aplicación, en los Pagarés emitidos a un plazo igual o inferior a 12 meses, el régimen de información dispuesto en el artículo 44 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, en la redacción dada por el Real Decreto 1145/2011, de 29 de julio.

Impuesto sobre el Patrimonio

Los inversores personas físicas residentes en territorio español titulares de valores representativos de la cesión a terceros de capitales propios negociados en mercados organizados están sometidos al Impuesto sobre el Patrimonio ("IP") por la totalidad del patrimonio neto del que sean titulares a 31 de diciembre de cada año natural, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

La tributación se exigirá conforme a lo dispuesto en la normativa del IP que, a estos efectos, fija un mínimo exento de 700.000 euros por cada contribuyente residente en territorio común, de acuerdo con una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2 por 100 y el 3,5 por 100, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por

cada Comunidad Autónoma.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las personas físicas residentes en España que adquieran los Pagarés o derechos sobre los mismos por herencia, legado o donación estarán sometidos al Impuesto de acuerdo con las normas estatales, forales y autonómicas que sean de aplicación según sea el lugar de residencia habitual del causante o donatario si era residente en España o del adquirente, en caso de que el causante no residiera en España en las adquisiciones mortis causa, y según el lugar de residencia del donatario, en el caso de adquisiciones inter vivos.

Inversores personas jurídicas con residencia fiscal en territorio español

Impuesto sobre Sociedades

Los rendimientos obtenidos por sujetos pasivos del IS procedentes de los Pagarés tanto con ocasión del pago de intereses como con motivo de su transmisión, reembolso, amortización o canje se integrarán en la base imponible del impuesto, gravándose al tipo general del 25% en el caso de que la base imponible del impuesto, una vez realizados los ajustes extracontables pertinentes, resultase positiva.

Los rendimientos obtenidos por sujetos pasivos del IS procedentes de estos activos financieros están exceptuados de la obligación de retener siempre que los pagarés (i) estén representados mediante anotaciones en cuenta y (ii) se negocien en un mercado secundario oficial de valores español, o en el MARF. No obstante, las entidades de crédito y demás entidades financieras que formalicen con sus clientes contratos de cuentas basadas en operaciones sobre activos financieros, estarán obligadas a retener respecto de los rendimientos obtenidos por las entidades titulares de las citadas cuentas. En caso de estar sujeto a retención, esta se practicará al tipo actualmente en vigor del 19%. La retención a cuenta que en su caso se practique, será deducible de la cuota del IS.

El procedimiento para hacer efectiva la exención descrita en el párrafo anterior, será el contenido en la Orden de 22 de diciembre de 1999.

Las entidades financieras que intervengan en las operaciones de transmisión o reembolso estarán obligadas a calcular el rendimiento imputable al titular del valor e informar del mismo tanto al titular como a la Administración tributaria.

No obstante lo anterior, en la medida en que a los Pagarés les resulte de aplicación el régimen contenido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014, será aplicable para hacer efectiva la exención de retención, en los Pagarés emitidos a un plazo igual o inferior a 12 meses, el procedimiento previsto en el artículo 44 del Real Decreto 1065/2007 de 27 de julio, en la redacción dada por el Real Decreto 1145/2011, de 29 de julio.

Impuesto sobre el Patrimonio

Las personas jurídicas no están sujetas al IP.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las personas jurídicas no son contribuyentes del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Inversores no residentes en territorio español

Impuesto sobre la Renta de no Residentes – Inversores no residentes en España con establecimiento permanente

Los inversores no residentes con establecimiento permanente en España aplicarán un régimen tributario similar al descrito para los inversores personas jurídicas residentes en España.

Impuesto sobre la Renta de no Residentes – Inversores no residentes en España sin establecimiento permanente

En la medida en que se cumplan los requisitos previstos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014 y el inversor no residente sin establecimiento permanente acredite su condición, los rendimientos derivados de los Pagarés se encontrarán exentos en el IRNR en los mismos términos establecidos para los rendimientos derivados de la Deuda Pública de acuerdo con el artículo 14.1.d) de la LIRNR, con independencia del lugar de residencia.

En los Pagarés emitidos a un plazo igual o inferior a 12 meses, para que sea aplicable dicha exención, será necesario cumplir con el procedimiento previsto en el artículo 44 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, en la redacción dada por el Real Decreto 1145/2011, de 29 de julio.

En todo caso, estarán exentos los intereses y demás rendimientos obtenidos por la cesión a terceros de capitales propios obtenidos sin mediación de establecimiento permanente, por residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea o por establecimientos permanentes de dichos residentes situados en otro Estado miembro de la Unión Europea, en la medida en que estos sean los beneficiarios efectivos de los rendimientos.

Asimismo, podría resultar de aplicación una exención de tributación o, en su caso, un tipo reducido, si el preceptor es residente en un país que haya suscrito con España un convenio para evitar la doble imposición que establezca que dicha exención o tipo reducido y siempre que el citado inversor acredite su derecho a la aplicación del mencionado convenio a través de la aportación del correspondiente certificado de residencia fiscal relativo al ejercicio en que se obtengan las rentas.

En caso de que no resulte de aplicación ninguna exención, los rendimientos derivados de la diferencia entre el valor de amortización, transmisión, reembolso o canje de los Pagarés emitidos bajo este Programa y su valor de suscripción o adquisición, obtenidos por inversores sin residencia fiscal en España, quedarán sujetos, con carácter general, a retención al tipo impositivo del 19% sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición suscritos por España.

Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de los convenios para evitar la doble imposición suscritos por España, están sujetas al IP, con carácter general, las personas físicas que no tengan su residencia habitual en España de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley del IRPF, que sean titulares a 31 de diciembre de cada año natural, de bienes situados o derechos ejercitables en el mismo, sin perjuicio de las exenciones que pudieran resultar aplicables.

No obstante lo anterior, tras la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de septiembre de 2014 (asunto C-127/12), los contribuyentes no residentes que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma donde

radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque están situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español.

Asimismo, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo existente en la fecha de este Documento Base Informativo, lo anterior también deberá poder ser aplicado por personas físicas residentes en países terceros.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Conforme a la Ley del ISD, las personas físicas no residentes en España que adquieran los Pagarés o derechos sobre los mismos por herencia, legado o donación y que sean residentes en un país con el que España tenga suscrito un convenio para evitar la doble imposición en relación con dicho impuesto, estarán sometidos a tributación de acuerdo con lo establecido en el respectivo convenio. Para la aplicación de lo dispuesto en el mismo, será necesario contar con la acreditación de la residencia fiscal mediante el correspondiente certificado válidamente emitido por las autoridades fiscales del país de residencia del inversor en el que se especifique expresamente la residencia a los efectos previstos en el convenio.

En caso de que no resulte de aplicación un convenio de doble imposición, las personas físicas no residentes en España estarán sometidas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. El tipo efectivo puede oscilar entre el 0 y el 81,6 por ciento.

No obstante lo anterior, en estos casos, la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de septiembre de 2014 (asunto C-127/12) determinó que el Reino de España había incumplido el ordenamiento jurídico comunitario al permitir que se establecieran diferencias de trato fiscal en las donaciones y sucesiones en las que intervenían no residentes en España. Con el fin de eliminar los supuestos de discriminación, se modificó la Ley del ISD para introducir una serie de reglas que permitieran la plena equiparación del tratamiento en el impuesto en las situaciones discriminatorias indicadas por el Tribunal. En consecuencia, será posible la aplicación de los beneficios fiscales aprobados por determinadas Comunidades Autónomas a los residentes de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

Asimismo, el Tribunal Supremo ha emitido diversas sentencias (siendo la primera de ellas, de 19 de febrero de 2018, recurso número 62/2017) en las que determina que los sujetos residentes fuera de la Unión Europea y del Espacio Económico Europeo también pueden beneficiarse de las bonificaciones autonómicas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones como cualquier ciudadano español o residente en la Unión Europea y en el Espacio Económico Europeo. Concluye el Tribunal que lo contrario supone una vulneración de la libertad de circulación de capitales que, como el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha manifestado reiteradamente, aplica a países terceros. En el mismo sentido se ha pronunciado también la Dirección General de Tributos en sus resoluciones a las consultas vinculantes V3151-18 y V3193-18.

En este sentido, hasta la fecha, la normativa interna del impuesto no ha sido modificada para incorporar el criterio del Tribunal Supremo manifestado en las citadas sentencias, que crean jurisprudencia.

No obstante, la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda, en contestaciones a consultas vinculantes V3151-18 y V3193-18, ha admitido *de facto* la posibilidad de que este grupo de contribuyentes pueda optar también por aplicar la normativa de las Comunidades Autónomas.

Imposición Indirecta en la adquisición y transmisión de los títulos emitidos

La adquisición y, en su caso, posterior transmisión de los Pagarés está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, en los términos expuestos en el artículo 314 de la Ley del Mercado de Valores y concordantes de las leyes reguladoras de los impuestos citados.

23. Publicación del documento base informativo

El Documento Base Informativo se publicará en la web del MARF (www.bmerf.es).

24. Descripción del sistema de colocación y suscripción de la emisión

24.1 Colocación por las Entidades Colaboradoras

Las Entidades Colaboradoras actuarán como colocadoras de los Pagarés, no obstante, podrá suscribir Pagarés en nombre propio.

Las Entidades Colaboradoras podrán solicitar al Emisor cualquier día hábil, entre las 10:00 y 14:00 (CET) horas, cotizaciones de volumen y tipos de interés para potenciales emisiones de Pagarés a fin de poder llevar a cabo los correspondientes procesos de prospección de la demanda entre inversores cualificados o clientes profesionales.

La determinación del importe, el tipo de interés, la fecha de emisión y de desembolso, la fecha de vencimiento, así como el resto de los términos de cada emisión colocada por las Entidades Colaboradoras serán acordados entre el Emisor y las Entidades Colaboradoras.

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

En caso de que una emisión de Pagarés se suscriba originariamente por las Entidades Colaboradoras para su posterior transmisión a los inversores finales, el precio al que las Entidades Colaboradoras transmitan los Pagarés será el que libremente se acuerde entre dichas partes (que podría por tanto no coincidir con el precio de emisión, es decir, con el importe efectivo).

24.2 Colocación por el Emisor

El Emisor podrá colocar los Pagarés emitidos al amparo del Programa de Pagarés directamente entre los inversores. La determinación del importe, el tipo de interés, la fecha de emisión y de desembolso, la fecha de vencimiento y los restantes términos de la emisión serán acordados directamente por el Emisor con los inversores que suscriban los Pagarés.

25. Gastos del programa de pagarés

Los gastos de los servicios de asesoramiento legal y financiero, así como de otros servicios prestados al Emisor con ocasión del establecimiento del Programa de Pagarés ascienden aproximadamente a un total de sesenta mil cincuenta euros (60.050 €), sin incluir impuestos e incluyendo las tasas de MARF e IBERCLEAR.

26. Incorporación de los pagarés

26.1 Solicitud de incorporación de los pagarés al Mercado Alternativo de Renta Fija. Plazo de incorporación

Se solicitará la incorporación de los Pagarés descritos en este Documento Base Informativo en el sistema multilateral de negociación denominado Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF).

El Emisor se compromete a realizar todos los trámites necesarios para que los Pagarés coticen en dicho mercado en un plazo máximo de siete días hábiles a contar desde cada fecha de emisión que coincidirá, como se ha indicado anteriormente, con la fecha de desembolso.

La fecha de incorporación de los Pagarés al MARF deberá ser, en todo caso, una fecha comprendida dentro del periodo de vigencia de este Documento Base Informativo y anterior a la fecha de vencimiento de los respectivos Pagarés. En caso de incumplimiento de dicho plazo, se comunicarán los motivos del retraso a MARF y se harán públicos los mismos a través de la correspondiente comunicación de otra información relevante, sin perjuicio de la eventual responsabilidad contractual en que pueda incurrir el Emisor.

MARF adopta la estructura jurídica de un sistema multilateral de negociación, en los términos previstos en los artículos 26, 44 y concordantes del *Real Decreto-ley 21/2017, de 29 de diciembre, de medidas urgentes para la adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del mercado de valores*, constituyéndose en un mercado alternativo, no oficial, para la negociación de los valores de renta fija.

Este Documento Base Informativo es el requerido por la Circular 2/2018.

Ni el MARF, ni la CNMV, ni las Entidades Colaboradoras han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Base Informativo, de las cuentas anuales auditadas del Emisor adjuntas a este Documento Base Informativo, del informe de solvencia (*solvency report*) emitido por Ethifinance ni de los demás documentos requeridos por la Circular 2/2018. La intervención del MARF no supone 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 íntegramente y cuidadosamente este Documento Base Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los Pagarés.

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.

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

26.2 Publicación de la incorporación de las emisiones de los Pagarés

Se informará de la incorporación de las emisiones de los Pagarés a través de la página web del MARF (www.bmerf.es).

27. Contrato de liquidez

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

En Madrid, a 19 de octubre de 2022.

Como responsable del Documento Base Informativo

Marco Colomer Barrigón

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

EMISOR

Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A.
Glorieta de Cuatro Caminos, números 6 y 7
28020 Madrid

AGENTE DE PAGOS Y ASESOR REGISTRADO

Banca March, S.A.
Avenida Alejandro Rosselló, 8
07002 Palma de Mallorca

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

ASESOR LEGAL

J&A Garrigues, S.L.P.
Calle Hermosilla, 3
28001 Madrid

ANEXO

**CUENTAS ANUALES DEL EMISOR CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS CERRADOS
A 31 DE MARZO DE 2021 Y A 31 DE MARZO DE 2022**

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE
MARZO 2021 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 2021 junto al 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 2020/2021:

- Balances al 31 de marzo de 2021 y 2020
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2020/2021 y 2019/2020
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2020/2021 y 2019/2020
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2020/2021 y 2019/2020
- Memoria del ejercicio 2020/2021

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2020/2021

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 2021, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de marzo de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 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 2021, 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 incluye variables y elementos de juicio con diferentes grados de subjetividad. En este sentido, la nota 14 de la memoria adjunta describe el escenario de incertidumbre sobre el que se han realizado las valoraciones de estos activos, así como los efectos actualmente conocidos que la situación de crisis del Covid-19 ha tenido en las operaciones del periodo y las principales actuaciones llevadas a cabo por la dirección de la Sociedad con objeto de mitigar los impactos futuros.

El análisis de la razonabilidad del valor contable de las existencias al cierre del ejercicio 2020/2021 ha sido considerada 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 informes de tasación elaborados por los expertos independientes externos, así como las valoraciones internas realizadas por la dirección de la Sociedad sobre estos activos, basados en el análisis de comparabilidad de precios, descuento de rentas y últimas transacciones al cierre del ejercicio.
- 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.
- 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 2021.
- 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 2021 adjunto, incluye las participaciones que la Sociedad posee en sociedades filiales de acuerdo con el detalle mostrado en la nota 10 de la memoria.

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 teórico contable 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 2021 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 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 de las participadas, basados en el análisis de comparabilidad de precios, descuento de rentas y últimas transacciones al cierre del ejercicio.
- 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.

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

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- Para aquellas inversiones significativas en empresas del grupo que no poseen activos inmobiliarios, evaluación de los estudios de valoración elaborados por la dirección de la Sociedad.- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de estas inversiones al 31 de marzo de 2021.- 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 2021, 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 el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son 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

4 de junio de 2021



BDO AUDITORES, S.L.P.

2021 Núm. 01/21/12677

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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 2021 e
Informe de Gestión**

Índice

Memoria Anual	3
1. Origen, antecedentes y actividad de la Empresa	9
2. Cesiones de activos a favor de la Sociedad	10
3. Bases de presentación de las cuentas anuales	10
4. Aplicación del resultado	12
5. Principios contables y normas de registro y valoración	12
6. Inmovilizado intangible	19
7. Inmovilizado material	20
8. Inversiones inmobiliarias	22
9. Arrendamientos	25
10. Inversiones financieras (largo plazo y corto plazo)	25
11. Existencias	35
12. Deudores y otras cuentas a cobrar	41
13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	42
14. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	42
15. Patrimonio Neto y Fondos propios	44
16. Provisiones y contingencias	46
17. Deudas (largo y corto plazo)	48
18. Administraciones públicas y Situación fiscal	51
19. Ingresos y gastos	55
20. Operaciones y saldos con partes vinculadas	59
21. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección	64
22. Información sobre conflicto de intereses por parte de los Administradores	64
23. Información sobre medio ambiente	64
24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes	65
25. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	67
26. Hechos posteriores al cierre	67
Informe de Gestión	69
1. Evolución de la Sociedad durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021	70
2. Adquisición de acciones propias	76
3. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros	77
4. Perspectiva 2021	78
5. Información sobre conflicto de intereses por parte del Órgano de Administración	79
6. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	79
7. Hechos posteriores al cierre	79
Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales	81

Memoria Anual

Ejercicio anual terminado el
31 de marzo de 2021

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES FYC PRYCONSA, S.A.
BALANCE AL 31 DE MARZO DE 2021
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/03/2021	31/03/2020	PASIVO	Notas de la Memoria	31/03/2021	31/03/2020
ACTIVO NO CORRIENTE		127.000.058	144.115.845	PATRIMONIO NETO	15	466.865.401	420.027.878
Inmovilizado intangible	6	95.548	89.806	FONDOS PROPIOS-		466.865.401	420.027.878
Aplicaciones informáticas		46.226	89.806				
Inmovilizado en curso		49.322	-	Capital		21.695.391	21.695.391
Inmovilizado material	7	2.993.221	3.078.582	Capital escriturado		21.695.391	21.695.391
Terrenos y construcciones		2.298.284	2.335.185	Prima de emisión		13.914.868	13.914.868
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		694.937	741.377	Reservas		449.174.195	449.268.868
Inversiones inmobiliarias	8	22.282.285	23.649.591	Legal y estatutarias		4.339.078	4.339.078
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	10	91.654.996	113.613.175	Reservas capitalización	18.6	1.291.607	340.662
Instrumentos de patrimonio		91.654.996	113.613.175	Otras reservas		443.543.510	444.589.128
				Acciones y participaciones en patrimonio propias		-	-7.861.835
Inversiones financieras a largo plazo	10	7.975.320	794.943	Resultados negativos de ejercicios anteriores		-59.524.082	-83.335.893
Créditos a terceros a largo plazo		7.208.085	-	Resultado del ejercicio	4	41.705.009	26.346.479
Otros activos financieros		767.235	794.943				
Activos por impuesto diferido	18.3	1.998.708	2.891.768	PASIVO NO CORRIENTE		18.617.743	47.313.861
				Provisiones a largo plazo	16	5.749.668	6.042.405
				Otras provisiones		5.749.668	6.042.405
ACTIVO CORRIENTE		686.051.029	662.099.105	Deudas a largo plazo	17	12.868.075	28.589.622
Existencias	11	598.611.945	586.776.808	Deudas con entidades de crédito		12.408.248	28.237.963
Terrenos y solares		346.220.243	375.113.014	Otros pasivos financieros		369.827	351.659
Productos en curso		175.988.023	160.627.200				
Productos terminados		76.389.992	81.015.136	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	-	12.681.834
Anticipo de existencias		13.687	21.456				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		10.011.897	11.316.542	PASIVO CORRIENTE		327.567.943	338.873.213
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12	8.338.276	7.152.711	Provisiones a corto plazo	16	2.476.018	2.855.774
Clientes empresas del Grupo y asociadas		881.080	1.096.332	Deudas a corto plazo	17	130.102.224	109.146.610
Deudores varios	12	947.274	941.469	Obligaciones y otros valores negociables		99.362.603	56.410.920
Personal		47.267	52.535	Deudas con entidades de crédito		30.525.657	52.556.301
Activos por impuesto corriente	18.1 y 18.2	-	2.064.289	Otros pasivos financieros		213.964	179.389
Otros créditos con las Administraciones Públicas	18.1	-	9.206	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	20	128.595.204	168.605.620
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	10 y 20	12.498.705	35.681.592	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		66.281.147	58.082.666
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		7.854.183	23.898.096	Proveedores		18.326.687	27.223.780
Otros activos financieros		4.644.522	11.983.496	Acreedores varios	11	13.074.697	2.992.400
Inversiones financieras a corto plazo	10	23.882.494	24.288.117	Personal, remuneraciones pendientes de pago		289.935	324.872
Créditos a terceros a corto plazo		23.162.778	23.824.476	Pasivos por impuesto corriente	18.1 y 18.2	18.414	-
Otros activos financieros		719.715	453.641	Otras deudas con las Administraciones Públicas	18.1	2.745.687	2.993.898
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	41.045.988	4.036.048	Anticipos de clientes	11	31.816.727	24.557.776
Tesorería		41.045.988	4.036.048	Periodificaciones a corto plazo		113.350	171.541
TOTAL ACTIVO		813.051.087	806.214.950	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		813.051.087	806.214.950

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de marzo de 2021.

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE MARZO DE 2021
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020/21	Ejercicio 2019/20
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	19.1	116.272.343	218.838.772
Ventas		95.045.324	181.491.897
Explotación de inmuebles	8 y 19.2	1.236.456	2.164.437
Construcción		11.238.753	28.590.696
Servicios y otros		8.751.810	6.591.742
Variación existencias promociones en curso y edificios construidos	11	38.407.385	-11.618.189
Aprovisionamientos	19.3	-105.511.676	-145.054.324
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-37.045.177	-90.082.808
Variación de existencias de solares	11	-29.612.062	14.922.559
Trabajos realizados por otras empresas		-41.921.979	-63.848.959
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	11	3.067.562	-6.045.116
Gastos de personal	19.4	-12.611.292	-13.346.964
Sueldos, salarios y asimilados		-8.902.701	-10.272.947
Cargas sociales		-2.708.591	-3.074.017
Otros gastos de explotación		-11.991.478	-13.789.005
Servicios exteriores	19.5	-8.116.475	-9.403.104
Tributos	19.5	-4.588.267	-6.100.907
Otros gastos de gestión corriente		-175.794	-791
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	19.6	889.058	1.715.717
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	-524.346	-622.394
Deterioro y resultados enajenaciones inmovilizado e inversiones inmobiliarias		1.472.782	-215.585
Deterioro y pérdidas	8	1.352.437	31.733
Resultados por enajenaciones y otras	8	120.345	-247.318
Otros resultados		51.602	-168.215
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		25.565.320	34.024.016
Ingresos financieros	19.7	18.814.638	3.632.374
De participaciones en instrumentos de patrimonio		18.237.448	1.527.597
- En empresas del grupo y asociadas	10 y 20	18.237.448	1.486.226
- En terceros	10	-	61.371
De valores negociables y otros instrumentos financieros		677.190	2.104.777
- En empresas del grupo y asociadas	20	304.450	570.583
- En terceros	10	372.740	1.534.194
Gastos financieros	19.7	-6.429.797	-7.152.624
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	20	-2.386.656	-2.979.322
Por deudas con terceros	17	-4.044.141	-4.173.302
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	10	256.074	-215.239
Diferencias de cambio		-1	-1.367
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	10	6.606.239	-13.633
Deterioros y pérdidas		-15.572.132	47.098
Resultados por enajenaciones y otras		22.178.371	-60.731
RESULTADO FINANCIERO		19.347.153	-3.750.488
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		44.912.473	30.273.527
Impuestos sobre beneficios	18.4	-3.207.464	-3.927.048
RESULTADO DEL EJERCICIO		41.705.009	26.346.479

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 2021

**PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2021
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
(Euros)**

	Ejercicio 2020/21	Ejercicio 2019/20
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	41.705.009	26.346.479
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	41.705.009	26.346.479

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 2021.

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2021
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 propio	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2019	21.695.391	13.914.868	4.365.086	7.076.694	2.327.539	114.255	435.385.294	-7.861.835	-92.845.349	11.187.595	395.359.538
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26.346.479	26.346.479
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	226.407	-226.407	-	9.509.456	-11.187.595	-1.678.139
Distribución resultado 2018/19	-	-	-	-	-	-	-	-	9.509.456	-11.187.595	-1.678.139
Reserva capitalización	-	-	-	-	-	226.407	-226.407	-	-	-	-
Otros movimientos	-	-	-26.008	-	-	-	26.008	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2020	21.695.391	13.914.868	4.339.078	7.076.694	2.327.539	340.662	435.184.895	-7.861.835	-83.335.893	26.346.479	420.027.878
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.705.009	41.705.009
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	950.945	-950.945	-	23.711.831	-26.346.479	-2.634.648
Distribución resultado 2019/20	-	-	-	-	-	-	-	-	23.711.831	-26.346.479	-2.634.648
Reserva capitalización	-	-	-	-	-	950.945	-950.945	-	-	-	-
Venta de autocartera	-	-	-	-	-	-	-94.673	7.861.835	-	-	7.767.162
Otros movimientos	-	-	-	-	56.270	-	-66.270	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2021	21.895.391	13.914.868	4.339.078	7.076.694	2.393.809	1.291.607	434.073.007	-	-59.624.062	41.705.009	488.865.401

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 2021.

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2021
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020/21	Ejercicio 2019/20
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		18.969.670	16.877.532
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		44.912.473	30.273.527
2. Ajustes del resultado:		-24.252.211	8.856.211
a) Amortización del inmovilizado (+)	6, 7 y 8	524.346	622.394
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8, 10 y 11	11.152.132	5.969.284
c) Variación de provisiones (+/-)	19,6	-869.058	-1.715.717
d) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	8	-120.345	247.318
e) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	10	-22.178.371	-
f) Ingresos financieros (-)	19,7	-18.914.630	-3.632.374
g) Gastos financieros (+)	19,7	6.429.797	7.152.624
h) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	10	-256.074	212.682
3. Cambios en el capital corriente:		-14.217.858	-16.761.984
a) Existencias (+/-)	11	-3.787.534	-23.252.670
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	12 y 18	-1.191.862	5.681.263
c) Otros activos corrientes (+/-)	10	-	8.060.468
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	11	-4.493.353	-20.671.303
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	16 y 17	206.915	1.222.318
f) Otras activos y pasivos no corrientes (+/-)	10 y 11	45.876	12.197.910
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		12.527.366	-5.490.213
a) Pagos de intereses (-)	19,7	-6.137.157	-7.273.716
b) Cobros de dividendos (+)	10 y 19,7	18.237.448	1.527.597
c) Cobros de intereses (+)	19,7	677.190	2.104.777
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	18,3	-250.115	-1.848.870
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		8.019.073	25.950.892
5. Pagos por inversiones (-):		-11.324.262	-55.769
a) Empresas del grupo y asociadas	20	-2.482.863	-
b) Inmovilizado intangible	8	-69.141	-9.297
c) Inmovilizado material	7	-133.023	-46.492
d) Otros activos financieros	10	-8.639.235	-
6. Cobros por desinversiones (+):		19.343.335	26.006.681
a) Empresas del grupo y asociadas	20	14.209.547	-
b) Inversiones inmobiliarias	8	2.615.484	3.672.408
c) Otros activos financieros	10	2.518.304	22.334.273
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		10.021.198	-49.503.429
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		7.767.162	-49.759
a) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	10	-	-49.759
b) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	15	7.767.162	-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		4.889.684	-47.775.531
a) Emisión:		42.951.683	56.410.920
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	17	42.951.683	56.410.920
b) Devolución y amortización de:		-38.062.999	-104.186.451
2. Deudas con entidades de crédito (-)	17	-38.062.999	-89.351.624
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	20	-	-14.834.827
11. Pagos por dividendos		-2.634.648	-1.678.139
a) Dividendos (-)	15	-2.634.648	-1.678.139
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		37.009.941	-6.675.005
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	13	4.036.048	10.711.053
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	13	41.045.988	4.036.048

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 2021.

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

Memoria del
Ejercicio anual terminado el
31 de marzo de 2021

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, del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, fueron aprobadas por la Junta General de Socios de PER 32, S.L. celebrada el 30 de junio de 2020 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2. Cesiones de activos a favor de la Sociedad

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.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021 y 2020 no se ha producido ninguna operación corporativa análoga o similar.

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 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 2020 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de septiembre de 2020.

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 el 31 de marzo de 2021, 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 2021, 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

Durante el ejercicio 2020/2021 se han reclasificado al corto plazo, los créditos y débitos con empresas del grupo y asociadas, que figuraban en el largo plazo, a los epígrafes de Créditos a empresas del grupo y asociadas a corto plazo y Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo. En consecuencia, se han reexpresado en las presentes cuentas anuales, los créditos y débitos con empresas del grupo y

asociadas, correspondientes al ejercicio anterior, que ascienden a 11.983.496 euros y 168.605.620 euros respectivamente.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio terminado el 31 de marzo de 2020.

4. Aplicación del resultado

La distribución del beneficio del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021 propuesta por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas consiste en destinar las mismas a "Resultados negativos de ejercicios anteriores":

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	41.705.009
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	41.705.009

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 2021, 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 refleje el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos asociados al activo.

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 2021, 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) **Préstamos y partidas a cobrar:** 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) **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) **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento:** las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos arrendamientos inscritos.
- d) **Activos financieros mantenidos para negociar:** son aquellos 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 contratos de garantías financieras (por ejemplo, avales) ni han sido designados como instrumentos de cobertura.

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.

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.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test 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.

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

Son pasivos financieros 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 débitos y partidas a pagar 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	
	31/03/2021	31/03/2020
Terrenos y solares (Nota 11)	346.220.243	375.113.014
Obra en curso de ciclo largo (Nota 11)	146.187.191	59.837.917
Anticipos de compra de suelo (Nota 11)	-	-
Total activos corrientes	492.407.434	434.950.931
Anticipos de clientes (asociados a obras en curso de ciclo largo)	16.476.364	9.749.250
Total pasivos corrientes	16.476.364	9.749.250

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 2021 y al 31 de marzo de 2020, se han activado intereses en las promociones en curso por importe de 1.101.210 euros y 1.648.059 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.

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

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de estas 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 adjunto en el epígrafe "Anticipos de clientes" (véase Nota 11)

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.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en los epígrafes de "Ajustes por periodificación".

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.

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.

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 2021 (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) 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.

p) 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.

q) 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 2021 y al 31 de marzo de 2020, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

Ejercicio 2020/21

	Saldo al 31/03/2020	Euros Adiciones Dotaciones	Saldo al 31/03/2021
Coste:			
Aplicaciones informáticas	1.020.483	19.319	1.040.302
Inmovilizado Intangible en curso	-	49.322	49.322
Total coste	1.020.483	69.141	1.089.624
Amortización acumulada:			
Aplicaciones Informáticas	-930.677	-63.399	-994.076
Total amortización acumulada	-930.677	-63.399	-994.076
Inmovilizado intangible neto	89.806	5.742	95.548

Ejercicio 2019/20

	Saldo al 31/03/2019	Euros Adiciones Dotaciones	Saldo al 31/03/2020
Coste:			
Aplicaciones Informáticas	1.011.188	9.297	1.020.483
Total coste	1.011.188	9.297	1.020.483
Amortización acumulada:			
Aplicaciones informáticas	-855.805	-74.872	-930.677
Total amortización acumulada	-855.805	-74.872	-930.677
Inmovilizado intangible neto	155.381	-65.575	89.806

Las principales adiciones del ejercicio 2020/21 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. La inversión del ejercicio en este sentido ha ascendido a 69.141 euros (9.297 euros en el ejercicio 2019/20). Durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 no se han producido retiros.

Durante el ejercicio 2020/21, la Sociedad ha iniciado un proyecto de digitalización del procedimiento de entregas de las viviendas que promueve mediante la creación de una app de clientes. En este sentido, durante el ejercicio la Sociedad ha incurrido en costes de desarrollo de la aplicación por importe de 49.322 euros que se encuentran registrados en el epígrafe de "Aplicaciones informáticas en curso" del balance de la Sociedad al 31 de marzo de 2021. Este proyecto estará operativo en julio de 2021.

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2020/21 en concepto de amortización de aplicaciones informáticas ha sido de 63.399 euros (74.872 euros en 2019/20) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de marzo de 2021.

Durante el ejercicio 2020/21 no se ha capitalizado carga financiera alguna en el epígrafe de inmovilizado intangible. Al cierre del ejercicio 2020/21 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 916.956 euros que siguen en uso (723.367 euros en el ejercicio 2019/20). No existen compromisos de compra de elementos de inmovilizado intangible en la actualidad.

7. Inmovilizado material

Los saldos, al 31 de marzo de 2021 y al 31 de marzo de 2020, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

Ejercicio 2020/21

	Saldo al 31/03/2020	Euros Adiciones Dotaciones	Traspasos	Saldo al 31/03/2021
Coste:				
Terrenos	1.703.875	-	-	1.703.875
Construcciones	1.095.747	-	-	1.095.746
Instalaciones técnicas y maquinaria	5.745.966	27.354	-	5.773.320
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.255.100	40.435	-	1.295.535
Elementos transporte y EPD	1.019.032	65.234	-	1.084.266
Total coste	10.819.719	133.023	-	10.952.742
Amortización acumulada:				
Construcciones	-484.436	-38.901	-	-501.337
Instalaciones técnicas y maquinaria	-5.316.225	-101.641	-	-5.417.866
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-1.013.438	-41.234	-	-1.054.672
Elementos transporte y EPD	-949.058	36.589	1	-985.646
Total amortización acumulada	-7.743.157	-216.365	1	-7.959.521
Inmovilizaciones materiales netas	3.076.562	83.342	1	2.993.221

Ejercicio 2019/20

	Saldo al 31/03/2019	Euros		Saldo al 31/03/2020
		Adiciones Dotaciones	Traspasos	
Gasto:				
Terrenos	1.703.875	-	-	1.703.875
Construcciones	1.095.747	-	1	1.095.747
Instalaciones técnicas y maquinaria	5.734.053	5.511	6.402	5.745.966
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.250.475	4.625	-	1.255.100
Elementos transporte y EPD	975.826	36.356	6.850	1.019.032
Total coste	10.759.974	46.492	13.253	10.819.719
Amortización acumulada:				
Construcciones	-427.534	-36.901	-1	-464.436
Instalaciones técnicas y maquinaria	-5.192.073	-110.839	-13.253	-5.316.225
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-973.865	-39.574	-	-1.013.438
Elementos transporte y EPD	-924.688	-24.370	-	-949.058
Total amortización acumulada	-7.518.160	-211.744	-13.253	-7.743.157
Inmovilizaciones materiales netas	3.241.814	-165.252		3.076.562

Las adiciones del ejercicio 2020/21 han ascendido a 133.023 euros (46.492 euros en el ejercicio 2019/20), y se corresponden, principalmente, con costes incurridos en equipos de proceso de información y datos así como en instalaciones propias. Adicionalmente, durante el ejercicio 2020/21 no se han producido traspasos desde otras partidas del balance de la Sociedad (13.253 euros en el ejercicio 2019/20).

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 3.322.119 euros están pendientes de amortizar a 31 de marzo de 2021 (3.680.086 euros al 31 de marzo de 2020) (Nota 17).

Durante el ejercicio 2020/21 no se ha capitalizado carga financiera en el epígrafe de inmovilizado material. Asimismo, al 31 de marzo de 2021, no existe carga financiera activada en el inmovilizado material de importe significativo.

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2020/21 en concepto de amortización ha sido de 216.365 euros (211.744 euros en el ejercicio 2019/20) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de marzo de 2021.

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, y una nave destinada a almacén situada en San Martín de la Vega (Madrid) por importe bruto de 1.490.260 euros.

Al cierre de los ejercicios terminados al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	Valor contable (bruto)	
	31/03/2021	31/03/2020
Instalaciones técnicas y maquinaria	4.883.416	5.142.269
Mobiliario	944.546	944.546
Equipos procesos de información	853.182	845.530
Otro inmovilizado material	84.537	84.537
Total	6.745.680	6.996.881

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 2021 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos en opinión de los Administradores.

Al 31 de marzo de 2021 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 2020/21 y 2019/20, 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 2021 y 31 de marzo de 2020, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2020/21

	Saldo al 31/03/2020	Adiciones Dotaciones	Euros Retiros	Traspasos (Nota 10 y 11)	Saldo al 31/03/2021
Coste:					
Inversiones en terrenos	14.917.101	-	-	-	14.917.101
Inversiones en construcciones	12.657.854	-	-2.681.143	19.957	9.996.668
Total coste	27.574.955	-	-2.681.143	19.957	24.913.769
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-1.604.258	-244.582	186.004	-	-1.662.836
Total amortización acumulada	-1.604.258	-244.582	186.004	-	-1.662.836
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-2.321.106	-418.058	1.770.497	-	-968.668
Total deterioro	-2.321.106	-418.058	1.770.497	-	-968.668
Inversiones inmobiliarias netas	23.649.591	-662.641	-724.642	19.957	22.282.255

Ejercicio 2019/20

	Saldo al 31/03/2019	Adiciones Dotaciones	Euros Retiros	Traspasos (Nota 10 y 11)	Saldo al 31/03/2020
Coste:					
Inversiones en terrenos	14.917.101	-	-	-	14.917.101
Inversiones en construcciones	25.925.232	-	-4.150.182	-9.117.198	12.657.854
Total coste	40.842.333	-	-4.150.181	-9.117.198	27.574.956
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-3.846.564	-335.778	230.456	2.347.628	-1.604.258
Total amortización acumulada	-3.846.564	-335.778	230.456	2.347.628	-1.604.258
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-2.352.840	-327.634	359.368	-	-2.321.106
Total deterioro	-2.352.840	-327.634	359.368	-	-2.321.106
Inversiones inmobiliarias netas	34.642.929	-663.412	-3.560.357	-6.769.568	23.649.591

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021 se han producido los siguientes movimientos en este epígrafe del balance de la Sociedad:

- Retiros

Durante el ejercicio 2020/21 se han producido bajas o retiros por importe de 2.681.143 euros (4.150.182 euros en el ejercicio 2019/20) correspondiente principalmente a la venta de 13 viviendas con sus anejos y 4 locales comerciales en alquiler propiedad de la Sociedad. El resultado

neto positivo obtenido en las mencionadas bajas ha ascendido a 120.345 euros (247.318 euros de pérdida en el ejercicio 2019/20) 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 2020/21 la Sociedad ha traspasado, desde existencias, diversos inmuebles con el objetivo de ser arrendados por importe de 19.957 euros (519.910 euros en el ejercicio 2019/20) (Nota 11). El detalle de las promociones traspasadas parcialmente a inversiones inmobiliarias con el objeto de destinarlas al alquiler es el siguiente:

	Euros	
	2020/21	2019/20
Sanchinarro I (*)	-	200.744
Valdemoro R-9	19.957	259.166
Total	19.957	519.910

(*) Corresponde a 2 locales comerciales situados en Sanchinarro (Madrid) con motivo de sendos acuerdos transaccionales de dación en pago. Como consecuencia de dichos acuerdos transaccionales, no se ha derivado ningún resultado negativo en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de marzo de 2020, a excepción del impacto positivo que se ha registrado en la misma para reconocer la propiedad de los locales en el activo de la Sociedad.

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 2021 e información asociada a los mismos es el siguiente:

Inmueble	Unidades				m2		Euros Coste neto	% Ocupación
	Viv.	Loc.	Gar.	Tr.	s/r	b/r		
Algete 1	-	1	-	-	314	-	12.375	-
Bravo Murillo III	-	1	-	-	89	-	39.514	-
Carabanchel I	-	2	-	-	207	-	79.439	-
Carabanchel IX	-	4	-	-	245	-	329.785	100%
Carabanchel VIII	-	7	-	-	515	-	180.075	100%
Colmenar I	-	1	-	-	139	-	163.694	100%
Costada II	-	8	-	-	1.275	-	1.471.411	100%
Costada III	50	3	98	50	3.364	3.077	10.003.750	87%
Dehesa Quemada	-	-	-	-	-	-	4.439	-
Las Rosas	-	3	-	-	305	-	377.432	100%
López de Hoyos	-	-	2	-	-	80	12.794	-
Miguel Yuste	-	2	-	-	191	-	351.759	100%
Monta Viejo	-	-	-	-	-	-	10.927	-
Palomares del Río (fases 1 y 2)	1	-	-	-	155	-	135.000	100%
Palomeras IV	-	1	-	-	67	-	22.382	-
Parla VII	1	-	1	1	58	41	150.000	100%
San Dalmacio	-	3	-	-	708	-	72.094	-
Sanchinarro I	-	3	-	-	249	-	369.918	-
Sanchinarro VII	-	4	7	-	477	226	1.070.621	100%
Sor Ángela B-2 y B-10	-	-	1	-	-	16	8.046	-
Sor Ángela Bloques 1 y 5	-	-	5	-	-	58	9.350	-
Sor Ángela Bloques 7 y 8	-	-	9	-	-	566	84.368	-
Encinar de los Reyes (Valhondo)	-	-	-	-	-	-	15.492	-
Valdemoro R-9	-	12	-	-	693	-	458.573	89%
Valladolid P28	-	2	-	-	162	-	37.386	-
Vallecas Comercial II	-	16	-	-	1.158	-	2.158.889	100%
Vallecas II	-	4	-	-	287	-	329.665	100%
Vallecas V	-	2	-	-	119	-	142.739	60%
Vallecas VII	4	2	6	4	304	294	783.297	67%
Villaiba II	2	2	1	2	298	39	377.105	76%
Villaverde Parcela 12 A	-	1	-	-	218	-	142.153	100%
Villaverde V	3	-	5	3	177	185	371.875	65%
Villaverde VI	19	-	22	19	942	853	2.466.812	68%
Virgen del Cortijo	-	1	-	-	1.251	-	41.109	-
Total	80	85	155	78	13.966	5.355	22.282.265	69%

Al 31 de marzo de 2021, la Sociedad tiene destinados a arrendamiento 13.966 m² s/r + 5.355 m² b/r (14.967 m² s/r + 5.919 m² b/r al cierre del ejercicio 2019/20), esto es, 80 viviendas, 85 locales, 155 plazas de garaje y 79 trasteros (93 viviendas, 88 locales, 169 plazas de garaje y 92 trasteros al 31 de marzo de 2020). El coste neto de amortizaciones y deterioros de las inversiones inmobiliarias asciende a 22.282.265 euros al cierre del ejercicio 2020/21 (23.618.733 euros al cierre del ejercicio 2019/20) siendo la ratio de ocupación al cierre del ejercicio actual del 69% frente al 74% del ejercicio anterior.

Traspasos a instrumentos de patrimonio

Durante el ejercicio 2020/21 no se han producido operaciones de este tipo.

En este epígrafe de inversiones inmobiliarias se encontraba registrado, además de diversos locales y viviendas, un activo adquirido en el ejercicio 2015/16 mediante el ejercicio de la opción de compra de un contrato de arrendamiento financiero, que corresponde en su totalidad a un inmueble destinado a residencia de mayores. Con fecha 18 de diciembre de 2006, se firmó un contrato de cesión de uso en régimen de arrendamiento de inmuebles para uso distinto de vivienda con la Sociedad Sanitas Mayores, S.L.U. La duración de dicho contrato era inicialmente de diez años desde la fecha de vigencia de este, esto es, hasta el 28 de febrero de 2017. Sin embargo, con fecha 27 de diciembre de 2015, la Sociedad llegó a un acuerdo con el arrendatario para prorrogar hasta el 31 de diciembre de 2027 el mencionado contrato. En el ejercicio 2019/20, la Sociedad aportó a una nueva sociedad del Grupo, denominada Pryconsa Senior, S.L., dicho activo por lo dejó de formar parte de este epígrafe. El valor neto contable del inmueble destinado a esta actividad en el momento de la aportación ascendió a 7.289.478 euros, correspondiendo a coste bruto el importe de 9.637.106 euros y a amortización acumulada en el momento del traspaso el importe de 2.347.628 euros.

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2020/21 en concepto de amortización ha sido de 244.582 euros (335.778 euros en el ejercicio 2019/20), que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de marzo de 2021.

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, al 31 de marzo de 2021, se ha registrado un resultado neto positivo por deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 1.352.437 euros (positivo de 31.733 euros al 31 de marzo de 2020). 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 2020/21 adjunta.

El detalle de los inmuebles que, al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020, tienen deterioros es el siguiente:

	31/03/2021	Deterioro (Euros)	31/03/2020
Costada III	113.127		1.554.869
Las Rosas	-		117.756
Miguel Yuste	91.141		-
Otros	-		59.670
Palomares Del Rio (fases 1 y 2)	100.709		-
Parla VII	32.629		-
Villacas V P-1.12 D	110.908		-
Villaiba II	345.310		358.824
Villaverde V	57.202		229.967
Villaverde VI	117.642		-
Total	968.668		2.321.106

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 2021 y el 31 de marzo de 2020, de la siguiente manera:

	Metros cuadrados	
	31/03/2021	31/03/2020
Residencial	10.587	11.866
Comercial	8.733	9.020
Total metros cuadrados	19.320	20.886

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 2021, 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 1.236.456 euros (2.164.437 euros en el ejercicio 2019/20).

Al cierre de los ejercicios anuales terminados al 31 de marzo de 2021 y al 31 de marzo de 2020, 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 2021 (tampoco en el terminado el 31 de marzo de 2020), 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 2021 y 31 de marzo de 2020, 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 Cuotas mínimas	Valor nominal (Euros)	
	31/03/2021	31/03/2020
Menos un año	1.136.067	1.478.342
Entre uno y cinco años	2.852.577	3.760.738
Total	3.788.644	5.238.080

No existen cuotas contingentes, al 31 de marzo de 2021 ni al 31 de marzo de 2020.

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 2021 y al 31 de marzo de 2020, del balance adjunto es el siguiente:

	Euros					
	Inversiones financieras a largo plazo					
	Inversiones empresas del grupo y asociadas	31/03/2021 Inversiones financieras a largo plazo	Total	Inversiones empresas del grupo y asociadas	31/03/2020 Inversiones financieras a largo plazo	Total
Instrumentos patrimonio	91.654.996		91.654.996	113.613.175		113.613.175
Créditos largo plazo	-	7.208.085	7.208.085			
Otros activos financieros	-	767.235	767.235		794.943	794.943
Total	91.654.996	7.975.320	99.630.316	113.613.175	794.943	114.408.118

Ejercicio 2020/21

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 2021, es tal como sigue:

	Saldo al 31/03/2020	Euros		Saldo al 31/03/2021
		Adiciones	Retiros	
Inversiones en empresas Grupo y asociadas	117.185.562	2.670.001	-9.056.048	110.799.515
Créditos a terceros	-	7.208.085	-	7.208.085
Otros activos financieros	794.943	17.424	-45.132	767.235
Deterioro participaciones empresas Grupo y asociadas	-3.572.387	-15.572.132	-	-19.144.519
Total	114.408.118	-5.676.622	-9.101.180	99.630.318

a) Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

	Saldo al 31/03/2020	Adiciones	Euros		Saldo al 31/03/2021
			Retiros	Traspasos	
Fundación Pryconsa	60.101	-	-	-	60.101
Intervenciones Novo Film, A.I.E	2.999	187.138	-	-	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
Gestora de Solares, S.L.U.	66.646	66.646	-	-	133.292
Parque Bruselas Residencial, S.L	50.000	-	-	-	50.000
Prynergia, S.L.U.	2.439.125	2.416.217	-	-	4.855.342
Tenedora de Solares, S.L.U.	66.646	-	-66.646	-	-
Boetticher y Navarro, S.L.U.	71.079.898	-	-8.563.945	-	62.515.953
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	66.646	-	-	-	66.646
Rank Inversiones S.L., S.A.	16.769	-	-	-	16.769
Pryconsa Senior, S.L.	7.289.478	-	-	-	7.289.478
Pryconsa Ahijones, S.L.	15.365.863	-	-	-	15.365.863
Inmuebles en Alquiler Residencia, S.L.	14.850	-	-	-	14.850
Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.	4.585.384	-	-	-	4.585.384
Isla Canela, S.A.	425.457	-	425.457	-	-
Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.	9.583.304	-	-	-	9.583.304
Otras (*)	802	-	-	-	801
Total empresas del Grupo	117.185.562	2.670.001	-9.056.048	-	110.799.514
Fundación Pryconsa	-60.101	-	-	-	-60.101
Boetticher y Navarro, S.L.U.	-	-15.571.312	-	-	-15.571.312
Pryconsa Brasil Empreend. e Particip. Ltda.	-3.511.484	-	-	-	-3.511.484
Inmuebles en Alquiler Residencia, S.L.	-	-820	-	-	-820
Otras (*)	-802	-	-	-	-801
Deterioro participaciones empresas Grupo	-3.572.387	-15.572.132	-	1	-19.144.518
Total	113.613.175	-12.902.131	-9.056.048	-	91.654.986

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

Ejercicio 2019/20

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 2020, fue tal como sigue:

	Saldo al 31/03/2019	Adiciones	Euros		Saldo al 31/03/2020
			Retiros	Traspasos	
Inversiones en empresas Grupo y asociadas	93.945.116	49.759	-6.550.038	29.740.725	117.185.562
Créditos a terceros	22.334.273	-	-22.334.273	-	-
Otros activos financieros	325.920	489.023	-	-	794.943
Deterioro participaciones empresas del Grupo y asociadas	-10.166.523	-	6.594.136	-	-3.572.387
Total	106.438.786	518.782	-22.290.175	29.740.725	114.408.118

a) Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El movimiento de este epígrafe fue el siguiente:

	Saldo al 31/03/2019	Euros			Saldo al 31/03/2020
		Adiciones	Retiros	Traspasos	
Fundación Pryconsa	60.101	-	-	-	60.101
Intervenciones Novo Film, A.I.E.	2.999	-	-	-	2.999
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	60.110	-	-	2.500.000	2.560.110
Pryconsa Brasil Empreend. e Particip. Ltda	3.511.484	-	-	-	3.511.484
Nova PYC Real Estate, S.L.	2.999	-	-2.999	-	-
Gestora de Solares, S.L.U.	66.646	-	-	-	66.646
Epyc PTY. Ltd.	6.547.039	-	-6.547.039	-	-
Parque Brusclas Residencial, S.L.	50.000	-	-	-	50.000
Prynergia, S.L.U.	2.439.125	-	-	-	2.439.125
Tenedora de Solares, S.L.U.	66.646	-	-	-	66.646
Boetticher y Navarro, S.L.U.	71.061.758	18.140	-	-	71.079.898
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	66.646	-	-	-	66.646
Rank Inversiones S.L. S.A.	-	16.769	-	-	16.769
Pryconsa Senior, S.L.	-	-	-	7.289.478	7.289.478
Pryconsa Ahijones, S.L.	-	-	-	15.365.863	15.365.863
Inmuebles en Alquiler Residencia S.L.	-	14.850	-	-	14.850
Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.	-	-	-	4.585.384	4.585.384
Isla Canela, S.A.	425.457	-	-	-	425.457
Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.	9.583.304	-	-	-	9.583.304
Otras (*)	802	-	-	-	802
Total empresas del Grupo	93.945.116	49.759	6.550.038	29.740.725	117.165.562
Fundación Pryconsa	-60.101	-	-	-	-60.101
Prynergia, S.L.U.	-44.098	-	44.098	-	-
Epyc PTY. Ltd.	-6.547.039	-	6.547.039	-	-
Pryconsa Brasil Empreend. e Particip. Ltda	-3.511.484	-	-	-	-3.511.484
Nova PYC Real Estate, S.L.	-2.999	-	2.999	-	-
Otras (*)	-802	-	-	-	-802
Deterioro participaciones empresas Grupo	-10.166.523	-	6.594.136	-	-3.572.387
Total	83.778.593	49.759	44.098	29.740.725	113.613.175

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

Los principales movimientos que han tenido lugar en el ejercicio 2020/21 corresponden a:

Adiciones

Intervenciones Novo Film, A.I.E.: Con fecha 3 de noviembre de 2020, la Junta General Extraordinaria y Universal de la misma formada por Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. (99,97%) e Isla Canela, S.A. (0,03%) aprobó que al objeto de hacer frente a determinados pagos derivados de contratos suscritos por la misma con terceros para el desarrollo de su objeto social, el socio Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A. ha realizado hasta la fecha aportaciones a la participada por importes acumulados de 187.138 euros. Dichas aportaciones, se consideran realizadas a fondos propios de la misma sin aumento del capital social, destinándose a la cuenta de "Aportaciones de socios o propietarios". Dicha aportación se realiza sin derecho a su devolución y sin que se pacte contraprestación alguna por esta.

Gestora de Solares, S.L.U.: Con fecha 8 de mayo de 2020, las Juntas Generales Ordinarias y Universales (decisiones de socio único) de Gestora de Solares, S.L.U. y Tenedora de Solares, S.L.U., aprobaron, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Fusión por absorción por parte de Gestora de Solares, S.L.U. (sociedad absorbente) 100% perteneciente a Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. de Tenedora de Solares, S.L.U. también 100% perteneciente al mismo socio conforme al proyecto de fusión de fecha 7 de mayo de 2020.

Con fecha 16 de junio de 2020 se procedió a la firma de la escritura de fusión por absorción por parte de la Gestora de Solares, S.L.U. de Tenedora de Solares, S.L.U. Dicha escritura de fusión ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 9 de julio de 2020.

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

- Gestora de Solares, S.L.U. absorbe a la sociedad indicada que se disuelve sin liquidación, adquiriendo todo su patrimonio por sucesión universal y subrogándose en los derechos y obligaciones de esta.
- Las dos sociedades objeto de fusión están participadas íntegramente por un Socio Único, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A., por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.1 de Ley 3/2009 de Modificaciones estructurales, se aplica a la fusión propuesta el mecanismo simplificado de fusión regulado en el artículo 49 de la citada Ley.
- La operación de fusión se realiza mediante la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida, Tenedora de Solares, S.L.U., y el traspaso de su patrimonio en bloque con todos sus derechos y obligaciones a la absorbente, Gestora de Solares, S.L.U. Se consideraron como balances de fusión los cerrados a día 31 de diciembre de 2019 y formulados por el administrador único de ambas sociedades participantes el día 31 de marzo de 2020, y que se sometieron a la aprobación del socio único de las dos sociedades que participan en la fusión, 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.
- 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, las sociedades han aplicado esta fusión el régimen fiscal referido, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la expresada Ley (régimen de neutralidad fiscal). El principio fiscal básico que impera en esta regulación es el de su neutralidad. Ello es así merced a dos técnicas:
 - o No integración en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, que grava a la sociedad absorbida, de los incrementos y disminuciones de patrimonio correspondientes a los bienes transmitidos.
 - o La sociedad absorbente debe valorar los elementos recibidos a efectos fiscales por el importe que tenían con anterioridad a la realización de la transmisión.

Prynergia, S.L.U.: Con fecha 16 de octubre de 2020, la Junta General Extraordinaria y Universal (Decisiones de socio único) de la misma formada por Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. (100%) aprobó que al objeto de hacer frente a la inversión a largo plazo consistente en la adquisición por parte de la participada la totalidad de las participaciones sociales que representan el capital social de 6 sociedades mercantiles, denominadas Renovercia Energía Solar, 20, S.L.U., Renovercia Energía Solar, 21, S.L.U., Renovercia Energía Solar, 22, S.L.U., Renovercia Energía Solar, 23, S.L.U., Renovercia Energía Solar, 24, S.L.U. y Renovercia Energía Solar, 25, S.L.U., cuyos activos son 6 plantas de producción de energía fotovoltaica, situadas en el municipio de Écija (Sevilla), el socio único tuvo que aportar a su participada la cantidad de 2.500.000 euros. De dicha aportación, el importe de 2.416.217 euros corresponde al coste de adquisición de las 6 sociedades. Dicha aportación, es decir, 2.416.217 euros se hacen a fondos propios de la participada sin aumento del capital social, destinándose a la cuenta "Aportaciones de socios o propietarios. Dicha aportación se realiza sin derecho a su devolución y sin que se pacte contraprestación alguna por dicha aportación.

Retiros

Tenedora de Solares, S.L.U.: Ver explicación y consecuencias de la fusión en adiciones.

Boettlicher y Navarro, S.L.U.: Como se indica en el apartado de dividendos, con fecha del 11 de marzo de 2021, Boettlicher y Navarro, S.L.U., perteneciente al 100% a la Sociedad, ha acordado el reparto de un dividendo de 6.690.818 euros contra los resultados de la sociedad obtenidos en el ejercicio 2020 que se ha pagado inmediatamente mediante compensación del crédito que la Sociedad tienen frente a su participada, así como la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición por importe de 13.566.123 euros que se abona a la Sociedad de la siguiente forma:

- 6.428.104 euros mediante compensación del saldo remanente del crédito que la Sociedad ostenta

frente a la participada, y

- 7.138.020 euros que se va a ir pagando a la Sociedad en el plazo máximo de 12 meses a contar desde ese momento a medida que la participada genere caja de acuerdo con la previsión de entrega de sus promociones inmobiliarias.

El importe total de los dividendos con origen en Boetticher y Navarro, S.L.U. en el ejercicio 2020/21 ha sido de 20.256.941 euros. De acuerdo con el apartado 2.8. "Intereses y dividendos recibidos de activos financieros de la norma de registro y valoración (NRV) 9ª. Instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre", la Sociedad ha registrado como ingresos por dividendos en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de marzo de 2021 el importe de 11.692.996 euros equivalente a los resultados generados por la participada desde el ejercicio en el que la Sociedad recapitalizó a la participada vía capitalización de deuda en el ejercicio 2017 (creación de la prima de asunción). El resto del importe equivalente a 8.563.945 euros ha sido registrado por la Sociedad contra el coste de la inversión. En este sentido, con motivo de la reducción de patrimonio experimentada por la participada, la Sociedad ha actualizado, como hace cada cierre de ejercicio, la prueba de deterioro de valor de sus Instrumentos de patrimonio registrando una pérdida de 15.571.312 euros por deterioro de instrumentos de patrimonio al 31 de marzo de 2021 que se encuentra registrada en el epígrafe de "Deterioro y Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" a dicha fecha.

Isla Canela, S.A.: Con fecha 1 de julio de 2020, la Junta General Universal y Extraordinaria de la participada aprueba la adquisición por esta a Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. de la totalidad de las acciones de Isla Canela, S.A. que tenía a esa fecha (11.250 acciones equivalentes al 18% de participación) creándose la oportuna autocartera. El precio de las acciones se fija tomando como referencia el Valor Teórico Contable al 31 de diciembre de 2019 de las acciones de la participada (2.009,229132 euros por acción) según resulta de las cuentas anuales de dicho ejercicio 2019 aprobadas por la Junta General Ordinaria y Universal de accionistas de 25 de junio de 2020. El pago del precio se hace mediante compensación parcial de la deuda que la Sociedad mantiene a esa fecha con la participada, como consecuencia del contrato de financiación de fecha 2 de enero de 2008 firmado entre las partes, siendo este el motivo que justifica la adopción de dicho acuerdo, y quedando la deuda resultante del siguiente modo:

	Euros
Saldo de la deuda de Pryconsa antes de la compra	84.971.631
Precio de la compraventa de las acciones propias	-22.603.828
Saldo de la deuda de Pryconsa tras la compra	62.367.803

Esta operación de venta por parte de la Sociedad de la totalidad de las acciones de Isla Canela, S.A. a la propia sociedad participada ha generado un beneficio de 22.178.371 euros que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de marzo de 2021.

Deterioros

En el ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2021, 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 2020/21, la Sociedad ha reducido el importe de los deterioros de instrumentos de patrimonio en 15.572.132 euros como consecuencia de:

- Deterioro de instrumentos de patrimonio asociados a Boetticher y Navarro, S.L.U. por importe de 15.571.312 euros con origen en el reparto de dividendos y reducción de prima de asunción ya explicada anteriormente.
- Deterioro de instrumentos de patrimonio asociados a Inmuebles en Alquiler Resydenza, S.L. por importe de 820 euros.

Los principales datos de las empresas del Grupo y asociadas, al cierre del ejercicio terminado al 31 de marzo de 2021, son los siguientes:

Sociedad	Domicilio social	%	Objeto Social	Euros			Fecha Información Contable
				Capital social	Reservas y otros	Resultado ejercicio	
Intervenciones Novo Film, A.I.E. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	99,97%	Gestión y producción cinematográfica	3.000	187.138	-	31/03/2021
Fundación Pryconsa (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	100,00%	Concesión de ayudas a centros educativos	60.101	-37.831	52.860	31/12/2020
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. (**)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	100,00%	Gestión de Cooperativas	540.990	2.677.269	501.776	31/12/2020
Pryconsa Brasil Empreendimentos e Participações Ltda (*)	Boa Vista 186, Sao Paulo	99,90%	Actividades inmobiliarias	-	-	-	-
Gestora de Solares, S.L.U. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	100,00%	Tenencia de valores	120.200	9.016.690	629.053	31/12/2020
Tenedora de Terrenos, S.L.U. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	100,00%	Tenencia de valores	60.100	12.021	30.479	31/12/2020
Parque Bruselas Residencial S.L. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	50,00%	Promoción inmobiliaria	100.000	-8.300.000	9.460.385	31/12/2020
Prynergia S.L.U. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	100,00%	Energías renovables	2.439.125	2.461.305	291.701	31/12/2020
Boetticher y Navarro, S.L.U. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	100,00%	Promoción inmobiliaria	3.003.000	14.087.847	6.769.694	31/12/2020
Saint Croix Holding Immobilier, SOGIMI, S.A. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	11,18%	Promoción inmobiliaria	267.577.040	14.360.467	9.444.108	31/12/2020
Rank Inversiones S.L.L, S.A. (**)	Pº de la Habana, 74 de Madrid	0,22%	Gestión e Inversión	4.908.799	3.997.371	185.443	31/12/2020
Pryconsa Senior, S.L. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	63,92%	Arrendamiento dotacional	2.100.000	16.657.363	170.230	31/12/2020
Pryconsa Ahijones, S.L. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	67,06%	Promoción inmobiliaria	10.114.554	40.456.216	-	31/12/2020
Inmuebles en Alquiler Residencia, S.L. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	98,00%	Holding arrendamiento Residencial	3.000	11.512	-341	31/12/2020
Triángulo Plaza de Cataluña, S.L. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	48,01%	Promoción inmobiliaria	2.660.734	3.548.460	64.891	31/12/2020
Otras (*)						-	-

(*) 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 2020 (cierres contable y fiscal de la participada) ha alcanzado la cifra de 70,00 euros por acción. Por su parte, la cotización al 31 de marzo de 2021 es de 70,00 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 Glorleta 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 SIL, S.A. es también una sociedad cotizada en el BME MTF Equity. La cotización al 31 de diciembre de 2020 es de 3,02 euros por acción.

Dividendos en el ejercicio 2020/21

- Durante el ejercicio 2020/21, 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, el 98% del resultado positivo del ejercicio 2019 después de hacer frente a las obligaciones mercantiles y estatutarias. El importe de estos dividendos correspondientes a la Sociedad por importe de 1.402.177 euros fue cobrado el 7 de julio de 2020. Adicionalmente, el 29 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración de la sociedad participada acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2020 por un importe de 1,57 euros brutos por acción pagados el mismo 29 de diciembre de 2020, lo que equivale a un importe total bruto de 7.000.000 euros que supuso un ingreso por dividendos para la Sociedad de 783.550 euros. Ambos importes que totalizan 2.185.727 euros fueron registrados en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de marzo de 2021.
- Con fecha del 29 de diciembre de 2020, la sociedad participada Parque Bruselas Residencial, S.L. participada por la Sociedad en un 50%, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado de esta del ejercicio 2020 por un importe total de 8.300.000 euros lo que ha supuesto un ingreso en la Sociedad por importe de 4.150.000 euros. Dicho dividendo fue cobrado de inmediato por compensación de deudas y ha sido registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de marzo de 2021.
- Con fecha del 11 de marzo de 2021, la sociedad participada Boetticher y Navarro, S.L.U., perteneciente al 100% a la Sociedad, ha acordado el reparto de un dividendo de 6.690.818 euros contra los resultados de la sociedad obtenidos en el ejercicio 2020 que se ha pagado inmediatamente mediante compensación del crédito que la Sociedad tienen frente a su participada, así como la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición por importe de 13.566.123 euros que se abona a la Sociedad de la siguiente forma:
 - o 6.428.104 euros mediante compensación del saldo remanente del crédito que la Sociedad ostenta frente a la participada, y
 - o 7.138.020 euros que se va a ir pagando a la Sociedad en el plazo máximo de 12 meses a contar desde ese momento a medida que la participada genere caja de acuerdo con la previsión de entrega de sus promociones inmobiliarias.

El importe total de los dividendos con origen en su participada Boetticher y Navarro, S.L.U. en el ejercicio 2020/21 ha sido de 20.256.941 euros. De acuerdo con el apartado 2.8. "Intereses y dividendos recibidos de activos financieros de la norma de registro y valoración (NRV) 9ª. Instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre", la Sociedad ha registrado como ingresos por dividendos en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de marzo de 2021 el importe de 11.692.996 euros equivalente a los resultados generados por la participada desde el ejercicio en el que la Sociedad

recapitalizó a la participada mediante capitalización de deuda en el ejercicio 2018 (creación de la prima de asunción). El resto del importe equivalente a 8.563.945 euros ha sido registrado por la Sociedad contra el coste de la inversión. En este sentido, con motivo de la reducción de patrimonio experimentada por la participada, la Sociedad ha actualizado, como hace cada cierre de ejercicio, la prueba de deterioro de valor de sus instrumentos de patrimonio registrando una pérdida de 15.571.312 euros por deterioro de instrumentos de patrimonio al 31 de marzo de 2021 que se encuentra registrada en el epígrafe de "Deterioro y Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" a dicha fecha.

- Adicionalmente la Sociedad ha registrado otros dividendos de sociedades participadas en el ejercicio por importe de 208.725 euros procedentes de:
 - o Gestora de Solares, S.L.U. (19.551 euros)
 - o Tenedora de Terrenos, S.L.U. (21.969 euros)
 - o Prynergia, S.L.U. (151.060 euros)
 - o Pryconsa Senyor, S.L. (16.145 euros)

Dividendos en el ejercicio 2019/20

- Durante el ejercicio 2019/20, 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, el 90% del resultado positivo del ejercicio 2018 después de hacer frente a las obligaciones mercantiles y estatutarias. El importe de estos dividendos correspondientes a la Sociedad por importe de 1.466.226 euros fue cobrado el 20 de mayo de 2019, y fueron registrados en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de marzo de 2020.

b) Inversiones financieras largo plazo

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020, este epígrafe se compone de:

	Euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Créditos a terceros a largo plazo	7.208.085	-
Fianzas y depósitos	767.235	794.943
Total	7.975.320	794.943

Créditos a terceros a largo plazo

El saldo de 7.208.085 euros de este epígrafe del balance al 31 de marzo de 2021 se compone de:

- 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 388 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. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 46.415 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y ha sido provisionados en este epígrafe.
- Con fecha 14 de enero de 2021, la Sociedad y la sociedad cooperativa "Vereda del Cañaveral Plaza, S. Coop. Mad" firmaron un préstamo hipotecario sobre las parcelas M-36 A2-1 a la 12 (12 parcelas) en la calle de Aloe vera, en el término municipal de Madrid (Cañaveral) propiedad de la cooperativa por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 220.000 euros con vencimiento el 14 de enero de 2023. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 1.045 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y ha sido provisionados en este epígrafe.

Fianzas y depósitos a largo plazo

Al 31 de marzo de 2021 este apartado incluye fianzas y depósitos a largo plazo por importe de 767.235

euros (794.493 euros en el ejercicio 2019/20) 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 2021 y al 31 de marzo de 2020, del balance adjunto es el siguiente:

	Inversiones empresas del Grupo y asociadas (Nota 20)	Euros			
		Inversiones financieras a corto plazo		Inversiones financieras a corto plazo	
		31/03/2021	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2020
		Inversiones financieras a corto plazo	Total	Inversiones financieras a corto plazo	Total
Créditos corto plazo	7.854.183	23.162.779	31.016.962	23.698.096	23.824.476
Otros activos financieros	4.644.522	719.715	5.364.237	11.983.496	463.641
Total	12.498.705	23.882.494	36.381.199	35.681.592	24.288.117

- Créditos a terceros corto plazo

El saldo recogido dentro del epígrafe de créditos a terceros a corto plazo se corresponde a 31 de marzo de 2021, principalmente, con:

- 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 Cañaveral", 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. Los intereses del ejercicio 2020/21 generados por esta financiación han sido de 3.869 euros.
- 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 Fuentes del Bosque S. Coop. de Mad., por importe conjunto de 16.352.304 euros, con garantías hipotecarias de primer rango constituidas sobre las parcelas urbanas de Madrid situadas en la Calle Imperio Argentina, parcela M-31 D, y las parcelas M-30-E-F, T-10-A y T-7-A resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector UZP.2.01 "Desarrollo del Este-El Cañaveral" sitas en la Avenida de Miguel Delibes, todas en Vicálvaro. El precio de la cesión asciende a 10.940.437 euros, que es abonado en el acto de 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. Los intereses del ejercicio 2020/21 generados por esta financiación han sido de 3.780 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 1.431.150 euros con vencimiento a 12 meses desde la firma de la escritura de préstamo. Los intereses del ejercicio 2020/21 generados por esta financiación han sido de 9.571 euros.

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 2021. La Sociedad irá recuperando estos importes en la medida en que las cooperativas a las que está financiando con ellos puedan financiar directamente en el mercado financiero su desarrollo, estimando los Administradores de la Sociedad que los referidos créditos a terceros se recuperarán en su totalidad sin efectos negativos.

El detalle del saldo es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Préstamo con garantía hipotecaria	12.184.562	12.184.562
Crédito personal	188.877	188.877
Otros	161.483	161.483
Jardín de Peñabravo S. Coop. de Mad.	12.534.922	12.534.922
Préstamo con garantía hipotecaria	8.833.112	10.940.437
Crédito personal	188.124	188.124
Otros	150.674	150.674
Fuentes del Bosque S. Coop. de Mad.	9.169.910	11.277.235
Préstamo con garantía hipotecaria	1.431.150	-
Castilla Plaza 2018, S. Coop	1.431.150	-
Intereses	26.797	9.577
Otros	-	2.742
Total	23.162.778	23.824.476

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**

Con fecha 9 de enero de 2019, tuvo lugar el vencimiento de la imposición que la Sociedad tenía con 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 2021, se ha registrado una plusvalía por importe de 256.074 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 2021. El valor liquidativo de las acciones de Intesa San Paolo, S.P.A. a dicha fecha es de 719.625 euros. Durante el ejercicio 2020/21, la Sociedad no ha obtenido ingresos por dividendos derivados de esta inversión (61.371 euros en el ejercicio 2019/20) 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 2020.

- **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 2021 y al 31 de marzo de 2020, del balance adjunto es el siguiente (Nota 20):

	Euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Boetticher y Navarro, S.L.U.	3.912.129	290.569
Codes Capital Partners S.L.	-	453
Corchueles Energía Solar, S.L.U.	-	100.410
Fundación Pryconsa	679	340
Gestora de Solares, S.L.	543.371	-
Intervenciones Novo Film, A.I.E.	-	142.079
Jardins Sotomayor Inmobiliaria E Turismo S.A.	69.837	23.006
Parque Bruselas Residencial, S.L.	-	169
PER 32, S.L.	-	2.932
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	36.093	3.522.538
Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario S.L.	-	11.873
Pryconsa Ahijones, S.L.	51.739	7.217.925
Prynergia, S.L.U.	28.348	670.806
Rento Tecnología del Alquiler, S.L.	2.327	-
Salorino Sólur, S.L.U.	-	375
Triángulo Plaza Cataluña, S.L.	-	31
Total	4.644.523	11.983.496

11. Existencias

Ejercicio 2020/21

El movimiento experimentado por el epígrafe "Existencias" durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

	Saldo al 31/03/2020	Adiciones	Euros Retiros	Traspasos	Saldo al 31/03/2021
Coste					
Terrenos y solares	524.284.161	31.142.927	-432.675	-60.322.334	494.672.079
Obra en curso ciclo largo	60.576.588	35.180.212	-	50.430.391	146.187.191
Obra en curso ciclo corto	92.513.080	12.586.338	-	-75.298.567	29.800.832
Edificios terminados	70.074.341	-	-69.681.500	85.170.573	85.563.414
Anticipos	21.456	691.434	-899.203	-	13.687
Total coste	747.469.626	79.600.912	-70.813.378	-19.957	756.237.203
Deterioro					
Terrenos y solares	-149.171.147	-2.053.781	1.155.313	1.617.780	148.451.835
Obra en curso ciclo largo	-738.671	-	2.356.451	-1.617.780	-
Obra en curso ciclo corto	-1.723.797	-	950.288	773.509	-
Edificios terminados	-9.059.205	-2.499.372	3.158.663	-773.509	-9.173.423
Total deterioro acumulado	-160.692.820	-4.553.153	7.620.715	-	-157.625.258
Existencias netas					
Terrenos y solares	375.113.014	29.089.146	722.638	-58.704.554	346.220.244
Obra en curso ciclo largo	59.837.917	35.180.212	2.356.451	48.812.611	146.187.192
Obra en curso ciclo corto	90.789.283	12.586.338	950.288	-74.525.078	29.800.831
Edificios terminados	61.015.136	-2.499.371	-66.522.837	84.397.064	76.389.992
Anticipos	21.456	691.434	-699.203	-	13.687
Existencias netas	586.776.806	75.047.759	-63.192.663	-19.957	598.611.945

Ejercicio 2019/20

El movimiento experimentado por el epígrafe "Existencias" durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2020 fue el siguiente:

	Saldo al 31/03/2019	Adiciones	Euros Retiros	Traspasos	Saldo al 31/03/2020
Coste					
Terrenos y solares	520.361.601	81.412.067	-	-66.489.507	524.284.161
Obra en curso ciclo largo	53.984.832	4.107.516	-	2.484.240	60.576.588
Obra en curso ciclo corto	124.114.439	53.466.219	-	-85.087.578	92.513.080
Edificios terminados	57.202.838	280.744	-116.026.139	128.636.898	70.074.341
Anticipos	24.403	3.036.451	-3.039.398	-	21.456
Total coste	744.688.113	142.302.997	-119.065.537	-20.455.947	747.469.626
Deterioro					
Terrenos y solares	-145.451.655	-9.283.048	5.583.558	-	149.171.147
Obra en curso ciclo largo	-	-738.671	-	-	-738.671
Obra en curso ciclo corto	-768.676	-1.723.797	-	768.676	-1.723.797
Edificios terminados	-8.427.373	-2.068.747	2.205.591	-768.676	-9.059.205
Total deterioro acumulado	-154.647.704	-13.814.263	7.769.147	-	-160.692.820
Existencias netas					
Terrenos y solares	363.909.946	72.129.019	5.583.556	-66.489.507	375.113.014
Obra en curso ciclo largo	53.984.832	3.368.845	-	2.484.240	59.837.917
Obra en curso ciclo corto	123.345.763	51.762.422	-	-84.318.902	90.789.283
Edificios terminados	48.775.465	-1.808.003	-113.820.548	127.868.222	61.015.136
Anticipos	24.403	3.036.451	-3.039.398	-	21.456
Existencias netas	580.040.409	128.488.734	-111.258.390	-20.455.947	586.776.806

Terrenos y solares

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021, la Sociedad ha realizado inversiones en

"Terrenos y Solares" por importe de 31.142.927 euros (81.412.067 euros en el ejercicio 2019/20) 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 2020/21 por importe de 432.675 euros (0 euros en el ejercicio 2019/20) y traspasos a obras en curso por importe de 60.322.334 euros (66.489.507 euros en el ejercicio 2019/20). Los principales movimientos han sido:

Adiciones

- Con fecha 30 de julio de 2020, la Sociedad adquiere unos terrenos ubicados en la calle Antonio Cabezón, 75 de Madrid a la Sociedad Asentia Project, S.A., inscritos en el Registro de la Propiedad de Madrid número 54, finca registral número 11.758 con una edificabilidad residencial estimada de 5.693,37 m2 edificables siendo el coste total de la operación de 2.444.190 euros. La operación se paga al contado en el momento de la firma de la escritura de compraventa.
- Con fecha 31 de julio de 2020, la Sociedad adquirió a unas personas físicas 19 fincas aportadas a la Junta de Compensación del UZP 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" siendo el coste total de la operación de 10.698.219 euros. Esta operación supone adquirir 200.848 metros cuadrados de suelo y 52.410 metros cuadrados edificables. La operación se paga al contado en el momento de la firma de la escritura de compraventa.
- Con fecha 5 de agosto de 2020, la Sociedad adquiere a Parcor Residencial S.L. el bloque 13 del Edificio Estrella del Sur en la Parcela BV4 de La Quinta de los Molinos, hoy calle Doctor Zamenhof, 38 de Madrid con una edificabilidad de 2.631,10 metros cuadrados siendo el coste de la operación de 7.580.953 euros. La operación se paga al contado en el momento de la firma de la escritura de compraventa.
- Con fecha 18 de enero de 2021, la Sociedad adquiere a Clement, S.A. el resto de la participación indivisa del 14,95827831% de la Parcela RES 05-156-A de uso residencial situada en Madrid en el Área de Planeamiento Específico APE 16.11 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas" sita en la calle de Jordi Solé Tura, 23. El coste de la operación ha ascendido a 3.479.411 euros y se ha pagado al contado. Con esta operación la sociedad es propietaria del 100% de la parcela de referencia con una edificabilidad 12.645 metros cuadrados siendo la edificabilidad residencial de 9.600 metros cuadrados, 2.030 metros cuadrados de edificabilidad comercial y 1.015 metros cuadrados de edificabilidad destinada a oficinas.
- Adicionalmente se han incurrido en costes de urbanización por importe de 6.940.153 euros durante el ejercicio 2020/21 (4.399.384 euros en el ejercicio anterior).

Con fecha 30 de septiembre de 2019, la Sociedad adquirió la Parcela RC-5 del APE 02.27 "Nuevo Mahou-Calderon". La operación supuso un coste de 50.168.780 euros que se pagó al contado a excepción del importe de 12.137.750 euros que se dejó aplazado hasta el 30 de septiembre de 2021, momento en el cual se pagará la citada cantidad juntamente con un importe de 485.510 euros en concepto de intereses. Al 31 de marzo de 2021, la Sociedad ha registrado un gasto financiero asociado a esta operación por importe de 242.423 euros en el epígrafe "Gastos Financieros - Por deudas con terceros" de la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de marzo de 2021. La deuda (principal e intereses) por importe de 12.501.716 euros se encuentra registrada en el epígrafe "Acreedores a corto plazo" del balance de la Sociedad al 31 de marzo de 2021. La parcela tiene una superficie de 3.503,25 metros cuadrados y una superficie edificable total de 18.508 m2e (17.027 m2e de uso Residencial Vivienda Colectiva Libre y 1.481 m2e de Servicios Terciarios).

Retiros

- Como se indica en la Nota 10, con fecha 14 de enero de 2021, la Sociedad vendió a la sociedad cooperativa "Vereda del Cañaveral Plaza, S. Coop. Mad" las parcelas M-36 A2-1 a la 12 (12 parcelas) en la calle de Aloe vera, en el término municipal de Madrid (Cañaveral). Esta operación ha sido financiada parcialmente por la Sociedad como se explica en dicha Nota 10. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dichas parcelas con un coste en libros de 425.010 euros siendo el precio de la venta de la operación de 918.500 euros.

Traspasos

En el ejercicio 2020/21, se han producido traspasos desde terrenos y solares por importe de 60.322.334 euros (66.489.507 euros en el ejercicio 2019/20) de acuerdo con el siguiente detalle:

- traspaso del coste de la parcela UE 26B Carretera Camarma 46G situada en Madrid (Alcalá de Henares) por importe total de 3.764.478 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Residencial Jardines de Henares". Esta nueva promoción se desarrollará en dos fases compuesta de 66 viviendas con sus anejos cada una de ellas. Al cierre del ejercicio 2020/21 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 septiembre de 2023 la fase 1 y marzo de 2024 la fase 2. No se ha ejecutado inversión en el ejercicio 2020/21 al haberse traspasado a obra en curso al cierre del ejercicio.
- traspaso del coste de la parcela C3 PP-03 Buenavista situada en Madrid (Getafe), por importe total de 6.131.687 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Residencial Buenavista". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 76 viviendas con sus anejos. Al cierre del ejercicio 2020/21 el grado de avance de la obra es de un 12% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de enero de 2023. La inversión ejecutada en el ejercicio 2020/21 ha ascendido a 1.552.850 euros.
- traspaso del coste de la parcela RC-5 del APE 02.27 Nuevo Mahou Calderón situada en Madrid, por importe total de 50.426.169 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Residencial Amanuel". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 235 viviendas con sus anejos. Al cierre del ejercicio 2020/21 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 mayo de 2024. La inversión ejecutada en el ejercicio 2020/21 ha ascendido a 1.321.883 euros.

Obra en curso

Al 31 de marzo de 2021 el importe de la obra en curso asciende a 175.988.023 euros (153.089.668 euros al 31 de marzo de 2020) correspondiente a los costes totales incurridos en las nueve promociones propias y obras para empresas del grupo que se encuentran en construcción a dicha fecha, que se hallan en diversos grados de avance de construcción y que equivalen a la construcción de 857 unidades según el siguiente detalle:

	Unidades sí rasante	Coste (euros) obra en curso	% obra
Mirador del Bosque	48	19.004.131	100%
Residencial Planonte	58	9.891.943	80%
Obras en curso para empresas del grupo		904.758	
Obras en curso ciclo corto	106	29.800.832	
Residencial Amanuel	235	51.748.052	1%
Residencial Mirasierra	120	43.656.709	14%
Mirador del Bosque	42	16.628.815	75%
Vicálvaro VI	106	12.621.570	11%
Cassandra Homes	40	10.083.230	27%
Residencial Buenavista	76	7.684.537	12%
Jardines del Henares	132	3.764.478	1%
Obras en curso ciclo largo	751	146.187.191	
Total	857	175.988.023	

Durante el ejercicio 2020/21 la Sociedad ha incurrido en costes de ejecución de obras en curso por importe de 47.766.551 euros (57.593.735 euros en 2019/20).

Adicionalmente, en el ejercicio 2020/21, se han producido aumentos de la obra en curso de ciclo largo por importe de 60.322.334 euros como resultado de los traspasos desde suelos de ciertas parcelas para construir mencionadas anteriormente, así como traspasos a obras en curso de ciclo corto por importe de 9.891.943 euros, correspondiente a obras en construcción que se entregarán en el ejercicio 2021/22 siendo, por tanto, las altas netas de obra en curso de ciclo largo de 50.430.391 euros.

Por último, cabe mencionar que la obra en curso de ciclo corto ha aumentado en el ejercicio 2020/21 en 9.891.943 euros como resultado de los traspasos de obra en curso de ciclo largo mencionados más costes de finalización de obras del ejercicio 2020/21, así como del traspaso a producto terminado por importe de 85.190.530 euros correspondiente a obras terminadas en el ejercicio actual.

Producto terminado

No ha habido adiciones de producto terminado en el ejercicio 2020/21.

Los retiros de producto terminado del ejercicio 2020/21 corresponden principalmente al coste de las ventas realizadas en el ejercicio por parte de la Sociedad por importe de 69.681.500 euros (116.026.139 euros en el ejercicio 2019/20) correspondientes a promociones como Soto de Torrejón Fase 1 (Madrid), Parque del Jerte (Madrid), Residencial Castillo del Airón (Madrid), Residencial Cañaveral II (Madrid) y Mirador del Bosque Fase 1 y 2 (Madrid), así como restos de producto terminado en ejercicio anteriores (Nota 19.1). Las unidades sobre rasante entregadas en el ejercicio 2020/21 han sido de 351 viviendas, 11 unifamiliares, 8 locales comerciales y 1 parcela (283 viviendas, 42 unifamiliares y 1 local comercial en 2019/20).

Los traspasos del ejercicio 2020/21 han ascendido a 85.170.573 euros (128.636.898 euros en el ejercicio 2019/20) y se componen de los traspasos de obra en curso de ciclo corto a producto terminado por importe de 85.190.530 euros, cifra que se ve reducida por los traspasos a Inversiones inmobiliarias por importe conjunto de 19.957 euros (Nota 8).

Anticipos a proveedores

Al 31 de marzo de 2021, el saldo de anticipo a proveedores del balance de la Sociedad asciende a 13.687 euros (21.456 euros en el ejercicio 2019/20) y se compone principalmente de pagos a cuenta a proveedores de la Sociedad relacionados con la actividad propia de ésta. 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 2020/21 y 2019/20 es el siguiente:

Ejercicio 2020/21

	Euros					Total
	Obra en curso	Edificios terminados	Entre ciclos	Traspasos a Instrumentos patrimonio	Inversiones inmobiliarias	
Terrenos y solares	-60.322.334	-	-	-	-	-60.322.334
Obra en curso ciclo largo	60.322.334	-	-9.891.943	-	-	50.430.391
Obra en curso ciclo corto	-	-85.190.530	9.891.943	-	-	-75.298.587
Edificios Terminados	-	85.190.530	-	-	-19.957	85.170.573
Anticipo a proveedores	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-19.957	-19.957

Ejercicio 2019/20

	Euros					Total
	Obra en curso	Edificios terminados	Entre ciclos	Traspasos a Instrumentos patrimonio	Inversiones inmobiliarias	
Terrenos y solares	-46.553.469	-	-	-19.936.038	-	-66.489.507
Obra en curso ciclo largo	46.553.469	-	-44.069.230	-	-	2.484.239
Obra en curso ciclo corto	-	-129.156.808	44.069.230	-	-	-85.087.578
Edificios Terminados	-	129.156.808	-	-	-519.910	128.636.898
Anticipo a proveedores	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-519.910	-20.456.948

Deterioros de existencias

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021, la Sociedad ha dotado provisiones por deterioro de existencias por valor de 4.553.153 euros (13.814.264 euros en 2019/20) y han revertido

provisiones por valor 7.620.715 euros (7.769.148 euros en 2019/20) 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 3.067.562 euros (deterioro neto 3.719.492 euros en el ejercicio 2019/20).

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de marzo de 2020, la reserva de suelo de la Sociedad correspondiente a los epígrafes de existencias es la siguiente:

	31/03/2021	31/03/2020
Residencial	1.097.631	1.079.694
Terciario	234.342	231.674
Industrial	115.280	115.280
Suelo urbanizable	1.447.252	1.428.648
Suelo no urbanizable	5.848.971	5.825.582

Las existencias descritas anteriormente se encuentran localizadas principalmente en la Comunidad de Madrid.

Al 31 de marzo de 2021, la cartera de contratación de la Sociedad (contratos privados firmados) asciende a 141.014.970 euros (91.000.033 euros al 31 de marzo de 2020). Asimismo, dentro del epígrafe "Acreedores Comerciales - Anticipos de Clientes" al 31 de marzo de 2021, se encuentra recogido el importe de las señales cobradas por importe de 354.410 euros (567.964 euros al 31 de marzo de 2020) sobre contratos a formalizar en el corto plazo que, a valor de contrato, ascienden a 36.170.725 euros (67.968.781 euros al 31 de marzo de 2020) adicionales a la cartera de contratación mencionada. En consecuencia, la cartera de contratación total (contratos privados y reservas) al 31 de marzo de 2021 asciende a 177.185.696 euros (158.968.814 euros al 31 de marzo de 2020).

La carga financiera capitalizada para las existencias en curso durante el ejercicio 2020/21 ha ascendido a 1.101.209 euros (1.648.059 euros en el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2020).

Adicionalmente, dentro del epígrafe "Acreedores Comerciales - Anticipos de Clientes", se recogen los siguientes conceptos:

- Con fecha 7 de octubre de 2019, la Sociedad firmó un contrato privado de compraventa con la Cooperativa Dehesa del Cañaveral S. Coop. de Mad. en virtud del cual la Sociedad se comprometía a vender la Parcela M21A1 de El Cañaveral para la construcción de 20 viviendas VPPL. Dicha parcela tiene uso residencial, régimen de vivienda precio tasado (VPT), comprendida en la Zona Residencial de las Ordenanzas Particulares del Plan Parcial de Ordenación UZP.2.01 "El Cañaveral" aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Madrid de 3 de abril de 2.003. La parcela tiene una edificabilidad máxima de 2.830,91 metros cuadrados. El precio de la compraventa se fijó en 1.482.390 euros más el impuesto sobre el valor añadido correspondiente. En el momento de la firma del contrato privado se abonó la cifra de 100.000 euros más IVA, que se encuentra registrado en el epígrafe de "Anticipo de clientes por venta de suelo", estando el resto del importe pendiente de desembolso hasta el momento de la firma de la escritura pública de compraventa.

La Sociedad no tiene contratadas ninguna línea de financiación con garantía hipotecaria asociada a las existencias ni al 31 de marzo de 2021 ni al 31 de marzo de 2020.

Otros aspectos urbanísticos

Ámbito denominado La Carrascosa

En virtud del Decreto nº 521 de 19 de enero de 2017 del Ayuntamiento de Alcobendas (exp. núm. 618/2016) la Sociedad obtuvo la Licencia de obras para la construcción de 30 viviendas unifamiliares y garaje común en la parcela A-2-a (segregada de la parcela A-2) del ámbito "La Carrascosa", sobre la que ha promovido y construido la promoción denominada comercialmente "Residencial Mirador de La Moraleja". Contra dicha Licencia de obras se interpuso un recurso contencioso-administrativo, que se tramitó ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo nº 22 de Madrid, Autos de Procedimiento Ordinario 116/2017, siendo dicha Licencia el acto que se ha impugnado de forma directa, si bien, además, se impugnó de forma indirecta el

Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada de las parcelas A1 y A2 de la Zona Este de la Moraleja que propició el cambio de uso de la actual parcela A-2-a de terciario a residencial unifamiliar. En este procedimiento, con fecha de 9 de marzo de 2018 el Juzgado Contencioso-Administrativo nº 22 de Madrid dictó Sentencia anulando la referida licencia de obras (P.O. núm. 116/2017). Contra dicha Sentencia tanto el Ayuntamiento de Alcobendas como la Sociedad interpusieron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que resolvió, desestimándolos, mediante Sentencia nº 746/2018 de fecha 4 de octubre de 2018, en base a la no conformidad a Derecho del Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las parcelas A-1 y A-2 de la Zona Este de la Moraleja aprobado por el Ayuntamiento de Alcobendas el 26 de junio de 2012. Contra dicha Sentencia tanto el Ayuntamiento de Alcobendas como la Sociedad interpusieron los correspondientes recursos de casación, autonómico y estatal, ante el propio Tribunal Superior de Justicia de Madrid y el Tribunal Supremo, respectivamente.

Con fecha 4 de abril de 2019 el Tribunal Supremo dictó Providencia de inadmisión a trámite del recurso de casación estatal presentado contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 746/2018. Pese a dicha Providencia, la Sentencia de 75/2018 de 9 de marzo de 2018 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 22 de Madrid y la Sentencia nº 746/2018 de fecha 4 de octubre de 2018 Tribunal Superior de Justicia de Madrid no eran firmes, encontrándose pendiente de resolución en ese momento el recurso de casación autonómico presentado 30 de noviembre de 2018 ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, quien tuvo por preparado el mismo mediante Auto de 8 de mayo de 2019.

En consecuencia, y en atención a que las Sentencias señaladas anteriormente no eran firmes, se mantenían vigentes las condiciones urbanísticas de la parcela y la Licencia de obras referida, habiendo proseguido las obras su curso y, una vez quedaron finalizadas las mismas, se obtuvo el 31 de julio de 2019 la Licencia de Primera Ocupación, la cual quedó unida a la escritura en la que se declaró el final de obra de la promoción. Dicha Licencia de Primera Ocupación no ha sido impugnada.

Finalmente, con fecha 21 de octubre de 2019 el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó Providencia de inadmisión a trámite del recurso de casación autonómico presentado contra la misma Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 746/2018, deviniendo firme la anulación del Plan Especial y de la Licencia de obras impugnada. Ello, no obstante, se ha procedido a la tramitación por el Ayuntamiento de Alcobendas del nuevo Plan Especial de Ordenación Pormenorizada que ha sido objeto de aprobación inicial el 22 de febrero de 2019.

En relación a dicho nuevo Plan Especial, se dictó Resolución de fecha 4 de julio de 2019, del Director General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se acordó hacer público el Informe Ambiental Estratégico del Plan Especial de ordenación pormenorizada de las parcelas A1 y A2 situadas en el camino Ancho de la Zona Este de La Moraleja (ámbito "La Carrascosa"), del término municipal de Alcobendas, promovido por el Ayuntamiento de Alcobendas (expediente: 10-UB2-00032.8/2019, SIA 19/032), lo cual se hizo público mediante anuncio en el BOCM de 16 de julio de 2019.

Finalmente, el pleno extraordinario del Ayuntamiento de Alcobendas, celebrado 12 de septiembre de 2019, aprobó definitivamente el nuevo Plan Especial de las Parcelas A1 y A2 de la Zona este de la Moraleja- Ámbito de la Carrascosa. Dicha aprobación ha sido objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 5 de octubre de 2019.

Esta aprobación implica la restauración de la legalidad urbanística en el ámbito al que pertenece la parcela A-2a en la que se ubica la promoción llevada a cabo por la Sociedad, dotándola del oportuno planeamiento urbanístico, en sustitución del que había sido impugnado ante los Tribunales.

La Entidad Urbanística de Conservación de la Moraleja, en cuyo ámbito se encuentra la parcela A-2-a, interpuso recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo adoptado en sesión extraordinaria por el Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas de 12 de septiembre de 2019, por el que se aprobó definitivamente el nuevo "Plan Especial de las parcelas A-1 y A-2 de la Zona Este de la Moraleja-Ámbito de La Carrascosa", que se tramita como Procedimiento Ordinario 1276/2019 ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. La Sociedad se personó en el citado recurso con fecha 22 de noviembre de 2019. Por su parte, la Comunidad de Propietarios Camino Ancho nº 13, a la que pertenecen las viviendas de la promoción, aprobó en la Junta Extraordinaria celebrada el 16 de diciembre de 2019 personarse en citado recurso y contratar para su defensa al Despacho de Abogados Ramón Hermosilla, así

como la incorporación de los representantes de la Comunidad de Propietarios en la Entidad de Conservación de la Moraleja, para la defensa de sus intereses. Dicha personación, como codemandada, de la precitada Comunidad de Propietarios se realizó con fecha 7 de enero de 2020 y ha sido admitida por el indicado Tribunal el 10 de enero siguiente.

Sin perjuicio del resultado del nuevo procedimiento judicial reseñado, el Ayuntamiento de Alcobendas ha otorgado a la Sociedad, mediante Decreto de 14 de enero de 2020, Licencia de Legalización de la construcción de 30 viviendas, garaje y piscina, realizada en la parcela A-2-a, la cual se ajusta a los parámetros urbanísticos contenidos en el nuevo Plan Especial aprobado por el Pleno municipal el día 12 de septiembre de 2019, así como, mediante Decreto de 23 de febrero de 2020, Licencia de Primera Ocupación de la Legalización de las obras citadas.

Durante el ejercicio 2019/20, tras a obtención de la pertinente licencia de primera ocupación se escrituraron la totalidad de las viviendas que estaban vendidas en contrato privado. Al 31 de marzo de 2021 quedan sin vender 11 viviendas de la referida promoción con un coste neto en libros de 11.584.495 euros.

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 2021 y al 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Clientes	893.109	302.976
Efectos comerciales por cobrar	7.453.167	6.849.735
Clientes de dudoso cobro	412.823	395.859
	8.749.099	7.548.569
Deterioro de cuentas a cobrar	-412.823	-395.859
Total	8.336.276	7.152.711

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 2021 y al 31 de marzo de 2020, es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Deudores diversos	947.274	941.469
Deudores de dudoso cobro	682.144	682.144
	1.629.418	1.623.613
Deterioro de cuentas a cobrar	-682.144	-682.144
Total	947.274	941.469

Se registran en este epígrafe, principalmente, las cuentas por cobrar a diversas Juntas de Compensación y Cooperativas derivados de compromisos de pago generados como resultado de expropiaciones. El valor razonable no difiere significativamente del registro en libros. El saldo del deterioro de las cuentas a cobrar por importe de 682.144 euros corresponde, principalmente, al valor razonable de la cuenta por cobrar relativa a la quiebra de la Comercializadora Peninsular de Viviendas, S.L. que se encuentra totalmente provisionada al 31 de marzo de 2021 y 2020.

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 2019	-1.727.248
Deterioro de clientes (véase Nota 19.6)	-43.990
Aplicaciones a su finalidad	11.326
Reversión de créditos comerciales (Nota 19.6)	681.911
Saldo al 31 de marzo de 2020	-1.078.001
Deterioro de clientes (véase Nota 19.6)	-44.251
Aplicaciones a su finalidad	-
Reversión de créditos comerciales (Nota 19.6)	27.285
Saldo al 31 de marzo de 2021	-1.094.967

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 2021 y 2020, es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Tesorería	41.045.988	4.036.048
Total	41.045.988	4.036.048

Al 31 de marzo de 2021 el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye, principalmente, disposiciones de cuentas corrientes sin restricciones a su disponibilidad por importe de 41.045.988 euros (4.036.048 euros en 2019/20). Dentro de este saldo, existe un importe de 27.048.955 euros, 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.

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 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. Estas 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 2021, 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

f) Riesgos de la pandemia COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente hasta el 21 de junio. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho, afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de los posible los impactos sobre los resultados.

Este hecho, ha provocado que la Sociedad haya tenido que firmar diferentes diferimientos o carencias en los contratos con los arrendatarios de los activos y ha impactado de manera relevante en el proceso de venta de los activos inmobiliarios de la Sociedad. Además, la Sociedad se ha acogido, conforme a la legislación aprobada por el Gobierno al efecto, a varios Expedientes de Regulación Temporal de Empleo que han afectado a determinados empleados de diversas actividades de la Sociedad (departamento de obras principalmente), según se explica con mayor detalle en la Nota 19.

La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados futuros dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad, el proceso de vacunación y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros. Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los Administradores de la Sociedad y considera que no se prevé ningún escenario en el que este riesgo pueda afectar de manera significativa al valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad o que la continuidad de la actividad se vea comprometida. Las valoraciones realizadas por terceros externos independientes, Savills, se emiten sobre la base de "incertidumbre de

valoración material", de acuerdo con VPS3 y VPGA10 del libro Rojo de RICS Global Standards, circunstancia que requerirá un seguimiento en la evolución de la situación macroeconómica y del mercado inmobiliario en el futuro y su incidencia en el valor de mercado de los activos.

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 2021 y 2020, 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 2021, son las siguientes:

	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
PER 32, S.L.	3.085.350	85,47%
Gestora de Solares, S.L.U.	397.139	11,00%

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

- Durante el ejercicio 2020/21, PER 32 S.L. ha aumentado su participación pasando del 83,62% que tenía al 31 de marzo de 2020 al 85,47% al cierre del ejercicio 2020/21 como consecuencia de la operación de venta de la totalidad de la autocartera que se describe en el apartado de "Acciones y participaciones en patrimonio propias" dentro de esta misma Nota. En esta operación, PER 32, S.L. adquirió 66.662 acciones de un total de 66.754 acciones vendidas
- Como se indica en la Nota 10 y 18, con fecha 8 de mayo de 2020, las Juntas Generales Ordinarias y Universales (decisiones de socio único) de Gestora de Solares, S.L.U. y Tenedora de Solares, S.L.U., aprobaron, entre otros, la fusión por absorción por parte de Gestora de Solares, S.L.U. (sociedad absorbente) 100% perteneciente a Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. de Tenedora de Solares, S.L.U. también 100% perteneciente al mismo socio conforme al proyecto de fusión de fecha 7 de mayo de 2020 lo que implicó, entre otras, el traspaso a Gestora de Solares, S.L.U. del 11% de las acciones de la Sociedad en manos de Tenedora de Solares, S.L.U.

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.

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 2021 y 2020, 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.

Reserva voluntaria

Esta reserva es de libre disposición. Durante el ejercicio 2020/21 se han producido dos movimientos que afectan al saldo de esta:

- Reclasificación de 950.945 euros a Reservas de Capitalización del ejercicio 2019/20.
- Pérdida de 94.673 euros derivada de la venta de la totalidad de las acciones en autocartera de la Sociedad durante el ejercicio 2020/21.

Acciones y participaciones en patrimonio propias

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2020, la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Número de acciones	Valor Nominal	Euros Precio medio de Adquisición	Coste total de adquisición
Acciones propias	66.754	6,01	117,77	7.861.835

Las acciones propias que ha ido adquiriendo la Sociedad se han registrado por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor importe del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compraventa, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocían directamente en el patrimonio neto, sin que en ningún caso se registrara resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias

Durante el ejercicio 2020/21, la Sociedad ha ofrecido a sus accionistas la posibilidad de comprar dichas acciones en ejercicio de su derecho preferente de compra siendo el resultado el siguiente:

- Con fecha del 14 de mayo de 2020, la Sociedad firma un contrato privado de compraventa con PER 32, S.L. (su accionista principal) en virtud del cual la primera vende a la segunda 66.662 acciones de dicha autocartera representativas del 1,85% de participación siendo de precio de la compraventa de 7.756.458 euros. Dicho importe se abona de la siguiente manera:
 - o El 50%, esto es, la cantidad de 3.878.229 euros mediante transferencia bancaria el 30 de junio de 2020.
 - o El 50% restante, esto es, la cantidad de 3.878.229 euros se abona mediante transferencia bancaria el 31 de julio de 2020.

Al 31 de marzo de 2021, la totalidad del importe ha sido cobrado en los plazos establecidos.

- Con fecha 22 de mayo de 2020, el resto de las acciones que la Sociedad tenía en autocartera al 31 de marzo de 2020, es decir, 92 acciones son vendidas a uno de los accionistas minoritarios, Ocaxet de Combustibles, S.L., por un precio de 10.704 euros que el comprador paga al contado.

Estas operaciones de venta de la totalidad de la autocartera de la Sociedad han supuesto una pérdida de 94.673 euros que se ha sido registrada contra las reservas voluntarias de la Sociedad al 31 de marzo de

2021.

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 1.291.607 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 1.442.168 euros a la creación de una reserva Indisponible cuyo detalle, ejercicio de constitución y plazos de indisponibilidad se detallan en la Nota 18.6.

Dividendos pagados en el ejercicio 2020/21 con cargo a los resultados del ejercicio 2019/20

Durante el ejercicio 2020/21, la Sociedad ha pagado el importe de 2.634.648 euros en concepto de dividendos. Dicho importe fue abonado el 5 de octubre de 2020 y se aprobó en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 30 de septiembre de 2020.

Dividendos pagados en el ejercicio 2019/20 con cargo a los resultados del ejercicio 2018/19

Durante el ejercicio 2019/20, la Sociedad pagó el importe de 1.678.139 euros en concepto de dividendos. Dicho importe fue abonado el 2 de octubre de 2019 y se aprobó en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 27 de septiembre de 2019.

16. Provisiones y contingencias

El detalle al 31 de marzo de 2021 de las provisiones a largo plazo y corto plazo del balance adjunto, así como los principales movimientos registrados, son los siguientes:

Ejercicio 2020/21

	Saldo al 31/03/2020	Euros			Saldo al 31/03/2021
		Dotaciones	Reversiones	Aplicaciones	
Provisión responsabilidades	8.255	-	-	-	8.255
Provisión garantías (Nota 19.6)	6.034.150	-	-292.737	-	5.741.413
Provisiones a largo plazo	6.042.405	-	-292.737	-	5.748.668
Otras provisiones	40.000	41.000	-	-40.000	41.000
Provisiones construcción (Nota 19.6)	926.899	-	-613.287	-	313.612
Provisión impuestos	1.889.875	549.939	-	-277.408	2.121.406
Provisiones a corto plazo	2.856.774	549.939	-613.287	-317.408	2.476.018
Total	8.899.179	549.939	-906.024	-317.408	8.225.686

A 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020, los epígrafes de "Otras provisiones", "Provisiones construcción" y "Provisión impuestos" se encuentran clasificados a corto plazo en el balance.

Ejercicio 2019/20

	Saldo al 31/03/2019	Euros			Saldo al 31/03/2020
		Dotaciones	Reversiones	Aplicaciones	
Provisión responsabilidades	23.156	-	-	-14.901	8.255
Provisión garantías (Nota 19.6)	6.429.717	-	-395.567	-	6.034.150
Provisiones a largo plazo	6.452.873	-	-395.567	-14.901	6.042.405
Otras provisiones	40.000	40.000	-	-40.000	40.000
Provisiones construcción (Nota 19.6)	1.609.128	-	-682.229	-	926.899
Provisión impuestos	510.838	1.837.399	-	-458.362	1.889.875
Provisiones a corto plazo	2.159.986	1.877.399	-682.229	-498.362	2.856.774
Total	8.612.839	1.877.399	-1.077.798	-513.263	8.899.179

Provisión actas de Hacienda

En abril de 2013, la Agencia Tributaria comunicó a la Sociedad el inicio de actividades inspectoras sobre los siguientes impuestos:

	Ejercicios
Impuestos sobre Sociedades	2008 a 2011
Impuesto sobre el Valor Añadido	03/2009 a 12/2011
Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	03/2009 a 12/2011
Retenciones e ingresos a cuenta del capital mobiliario	03/2009 a 12/2011
Retenciones e ingresos a cuenta del capital inmobiliario	03/2009 a 12/2011

En relación con las actividades inspectoras indicadas, durante el ejercicio 2013/14 la Sociedad firmó dos actas en disconformidad:

- Acta en disconformidad de fecha 27 de febrero de 2014 y posterior acuerdo de liquidación de fecha 10 de abril de 2014 con relación al Impuesto sobre el Valor Añadido del ejercicio 2009. El importe del Acta se eleva a un principal de 819.785 euros, que fue provisionado por la Sociedad en el ejercicio 2013/14 en el epígrafe de "Provisiones a largo plazo" del balance, así como unos intereses de 167.551 euros, que fueron registrados en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2013/14. La Sociedad avaló dichas cantidades como consecuencia de los recursos presentados. Con fecha 5 de mayo de 2014 se interpuso reclamación económico-administrativa ante el TEAC y el 23 de febrero de 2015 la Sociedad realizó un escrito de alegaciones ante el TEAC mediante el cual solicitaba que el expediente fuese declarado nulo. Con fecha 6 de septiembre de 2017 se recibió notificación de la Resolución desestimatoria del TEAC. Tras la mencionada notificación, con fecha 20 de septiembre se interpuso por la Sociedad recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional que ha sido desestimado, con costas, mediante sentencia notificada el 5 de marzo de 2020, dictada el 28 de febrero de 2020, en el recurso contencioso-administrativo n.º 617/2017. Se ha presentado escrito de preparación del recurso de casación núm. 5117/2020. El Tribunal Supremo ha inadmitido el citado recurso de casación mediante providencia de 8 de abril de 2021. Con fecha 13 de septiembre de 2017 y 18 de octubre de 2017, la Sociedad procedió al pago de la liquidación e intereses de demora, por importe de 987.336 euros y 34.449 euros, respectivamente, y el 13 de diciembre de 2017 se recuperó el Aval bancario de 987.336 euros.
- Acta en disconformidad de fecha 27 de febrero de 2014 y posterior acuerdo de liquidación de fecha 10 de abril de 2014 en relación con el Impuesto sobre Sociedades del periodo 2008/11. En este sentido, el acta ascendió a 3.209.444 euros de principal y 600.579 de intereses. Al cierre del ejercicio 2014/15 la Sociedad registró una provisión por la totalidad del importe del acta en el epígrafe de "Provisiones a largo plazo" del balance de situación. Al igual que en el acta anterior, la Sociedad con fecha 5 de mayo de 2014 interpuso reclamación económico-administrativa ante el TEAC y con fecha 4 de marzo de 2015 realizó un escrito de alegaciones ante el TEAC mediante el cual se solicitó que el expediente fuese declarado nulo. El 19 de enero de 2018 se recibió notificación de Resolución del TEAC de fecha 4 de diciembre de 2017 en la que estimaba parcialmente la reclamación económico-administrativa interpuesta por la Sociedad anulando en parte la liquidación y completamente la sanción (27.681 euros), tras la cual, con fecha 15 de febrero de 2018 se interpuso Recurso Contencioso Administrativo ante la Audiencia Nacional contra la parte desfavorable de la liquidación confirmada por el TEAC. Con fecha 19 de octubre de 2018 se abonó la cantidad de 3.886.260 euros (Intereses de demora incluidos) y el 16 de noviembre de 2018 se recuperó el Aval bancario de 3.810.023 euros. El 23 de noviembre de 2018 se formalizó la demanda. Por Diligencia de Ordenación de 10 de enero de 2018 la Sala tuvo por contestada la demanda por el Abogado del Estado y se fija la cuantía del procedimiento en 970.169 euros. La Sociedad presentó sus conclusiones el 30 de enero de 2019. Por Diligencia de Ordenación de 22 de febrero de 2019 la Sala une a los autos el escrito de conclusiones del Abogado del Estado. Se declara concluso el pleito, pendiente de señalamiento para votación y fallo cuando por turno corresponda. La Sentencia está pendiente de que se nos dé traslado desde 22 de febrero de 2019.

Adicionalmente, la Sociedad recibió un expediente sancionador por parte de la Administración. El detalle es el siguiente:

- Expediente sancionador de fecha 9 de mayo de 2014 contra la sociedad participada denominada

"Intervenciones Novo Film, AIE", acogida al régimen de transparencia fiscal, por el Impuesto sobre Sociedades del período 2009/12. El importe de este expediente asciende a 996.342 euros. Con fecha 25 de noviembre de 2014 se interpuso reclamación económico-administrativa ante el TEAC y con fechas 24 de marzo y 18 de septiembre de 2015 la Sociedad realizó alegaciones ante el TEAC solicitando que el expediente fuese declarado nulo. Con fecha 26 de septiembre de 2017 se recibió notificación de Resolución del TEAC desestimando el recurso económico administrativo y confirmando liquidación y sanción. Se interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional. El 9 de octubre de 2017, la Sociedad procedió al pago de 996.411 euros y el 22 de noviembre de 2017 se interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional. Con fecha 17 de julio de 2018 se formalizó la demanda. Con fecha 29 de octubre de 2018 nos notificaron la Diligencia de Ordenación y Auto de la Audiencia Nacional, por las que la Sala resolvió que era innecesario practicar prueba, siendo suficiente el expediente administrativo y fijó la cuantía del recurso en 1.051.720 euros. Se nos da traslado de la contestación del Abogado del Estado. La Sociedad presentó sus conclusiones el 9 de noviembre de 2018. Por Diligencia de Ordenación de 24/1/19 la Sala unió a los autos el escrito de conclusiones del Abogado del Estado. Se declaró concluso el pleito, pendiente de señalamiento para votación y fallo cuando por turno corresponda. Por Auto de 4 de febrero de 2020 nos requieren determinada documentación, antes de dictar Sentencia, la cual ha sido aportada con fecha 6 de febrero de 2020. Por Providencia de 19 de febrero de 2020 la Sala tuvo por presentada la documentación dando traslado a la representación del Estado por término de 15 días, a los efectos de que alegue lo que a su derecho convenga. Por Diligencia de Ordenación de fecha 12 de noviembre de 2020 nos dan traslado del escrito del Abogado del Estado. Se declara concluso el pleito, pendiente de señalamiento para votación y fallo cuando por turno corresponda.

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. Durante el ejercicio 2020/21 no ha habido variación en el saldo de dicha provisión (14.901 euros de aplicación en el ejercicio 2019/20).

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. Las reversiones del ejercicio 2020/21 por importe de 292.737 euros (reversión de 395.567 euros en 2019/20) han sido registradas con cargo al epígrafe "Pérdida, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de marzo de 2021 adjunta.

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. Durante el ejercicio 2020/21 se han aplicado 277.408 euros, como consecuencia de la liquidación de dicho impuesto y se ha dotado provisión por importe de 508.939 euros (aplicación de 458.362 euros y dotación de 1.837.399 euros en 2019/20), habiéndose registrado esta dotación con cargo al epígrafe "Otros gastos de explotación-Tributos" de la cuenta de pérdidas y ganancias a 31 de marzo de 2021 adjunta.

17. Deudas (largo y corto plazo)

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas" al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 es el siguiente

	Euros			
	31/03/2021		31/03/2020	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Obligaciones y otros valores negociables	-	59.362.803	-	56.410.920
Deuda con Entidades de Crédito	12.498.248	30.525.657	28.237.963	52.556.301
Otros pasivos financieros	369.827	213.964	351.659	179.389
Total	12.868.075	130.102.224	28.589.622	109.146.610

Programa de Pagarés PRYCONSA 2020

Con fecha del 14 de octubre de 2020 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 2020", con un saldo vivo máximo de 100.000.000 euros y fin de vigencia el 14 de octubre de 2021.

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.
- La entidad colaboradora, 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 14 de octubre de 2020 (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 2021 de 100.000.000 euros de acuerdo con los siguientes vencimientos:

Vencimiento	Nominal
16/04/2021	15.400.000
04/05/2021	500.000
24/05/2021	10.400.000
11/06/2021	12.600.000
09/07/2021	16.000.000
26/07/2021	7.200.000
10/08/2021	10.000.000
22/10/2021	10.000.000
29/12/2021	17.900.000
Total	100.000.000

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 2021 constituye una aproximación

aceptable de su valor razonable.

El gasto financiero derivado de las deudas con entidades de crédito ascendió, en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021, a 4.044.141 euros (4.173.302 euros en 2019/20) 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 2020/21

El detalle de este epígrafe, al 31 de marzo de 2021, es el siguiente:

Tipo de operación	Límite	Importe Nominal	Euros			Total
			Saldo Dispuesto	No Corriente	Corriente	
Póliza de Crédito						
Vencimiento < 1 año	259.100.000	-	9.999.543		9.999.543	9.999.543
Vencimiento > 1 año	-	-	6.064.833	6.064.833	-	6.064.833
Préstamo Bancario						
Vencimiento < 1 año	-	18.000.000	18.000.000		18.000.000	18.000.000
Vencimiento > 1 año	-	6.000.000	5.165.380	3.473.577	1.891.803,08	5.165.380
Préstamos hipotecarios (Nota 7)	-	4.470.000	3.322.119	2.959.839	362.282	3.322.119
Intereses pendientes vencimiento	-	-	-	-	472.029	472.029
Deudas entidades crédito	259.100.000	28.470.000	42.552.045	12.498.248	30.525.657	43.023.905
Otros pasivos financieros	-	-	-	389.827	213.964	583.791
Otros pasivos financieros	-	-	-	389.827	213.964	583.791
Total	259.100.000	28.470.000	42.552.045	12.868.075	30.739.621	43.607.696

Los intereses devengados y pendientes de vencimiento, al 31 de marzo de 2021, ascienden a 472.029 euros y están recogidos dentro del epígrafe de "Deudas a corto plazo" del balance adjunto (297.126 euros en el ejercicio 2019/20).

Al cierre de los ejercicios 2020/21 y 2019/20, 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				
	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25 y siguientes	Total
Deudas con entidades de crédito	30.525.657	8.153.021	2.122.886	2.222.362	43.023.905
Otros pasivos financieros	213.964	90.456	22.161	257.210	583.791
Total	30.739.621	8.243.477	2.145.027	2.479.572	43.607.696

Ejercicio 2019/20

El detalle de este epígrafe, al 31 de marzo de 2020, es el siguiente:

Tipo de operación	Limite	Euros				Total
		Importe Nominal	Saldo Dispuesto	No Corriente	Corriente	
Póliza de Crédito						
Vencimiento < 1 año	291.100.000	-	32.307.166	-	32.307.166	32.307.166
Vencimiento > 1 año	-	-	19.750.363	19.750.363	-	19.750.363
Préstamo Bancario:						
Vencimiento < 1 año	-	27.600.000	19.594.042	-	19.594.042	19.594.042
Vencimiento > 1 año	-	6.000.000	5.165.481	5.165.481	-	5.165.481
Préstamos hipotecarios (Nota 7)	-	4.470.000	3.680.088	3.322.119	357.967	1.880.088
Intereses pendientes vencimiento	-	-	-	-	297.126	297.126
Deudas entidades crédito	291.100.000	32.070.000	80.497.138	28.237.963	52.558.301	80.794.264
Otros pasivos financieros	-	-	-	351.659	179.389	531.048
Otros pasivos financieros	-	-	-	351.659	179.389	531.048
Total	291.100.000	32.070.000	80.497.138	28.589.622	52.735.690	81.325.312

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			
	31/03/2021		31/03/2020	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Impuesto sobre Valor Añadido	-	1.980.342	-	2.262.324
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	237.685	-	225.990
Impuesto sobre Sociedades (Nota 18.4)	-	18.414	2.064.289	-
Otros	-	527.660	9.206	505.524
Total	-	2.764.101	2.073.495	2.993.838

18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades individual de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 es la siguiente:

Concepto	Euros	
	2020/21	2019/20
Resultado contable antes de impuestos	44.912.472	30.273.527
Diferencias permanentes:	-38.156.646	91.025
Sanciones	5.386	7.483
Donaciones	68.059	83.182
Dividendos	-16.051.721	-
Beneficios por venta de participaciones	-22.178.371	-
Efectos de la valoración contable diferente a la fiscal art. 20 LIS	-349.618	-
Exención renta obtenida transmisión valores art. 21.3 LIS	-45.967.747	-
Transmisiones societarias: aplicación del valor de mercado art.17.4 LIS	46.317.365	23.374.463
Régimen especial de operaciones de restructuración (capítulo VIII)	-	-23.374.463
Diferencias temporales:	7.865.853	-13.381.476
Amortización del inmovilizado	-37.910	-37.910
Recuperación gasto financiero no deducible años anteriores	-8.194.928	-7.498.678
Deterioro de inversiones inmobiliarias	418.059	327.634
Deterioro de instrumentos patrimonio	15.572.132	-
Reversión deterioro de inversiones inmobiliarias	-310.133	-206.531
Reversión deterioro de instrumentos patrimonio	-	-6.184.623
Devolución deducción deterioro instrumentos patrimonio	218.633	218.633
Base imponible fiscal previa	14.421.679	16.983.076
Compensación de BInS	-3.605.420	-4.245.789
Base imponible fiscal	10.816.259	12.737.307
Reducción reserva capitalización	-1.442.188	-950.946
Base imponible fiscal ajustada	9.374.091	11.786.362

Las diferencias permanentes del ejercicio 2020/21 que reducen el resultado contable antes de impuestos ascienden a 38.156.646 euros y corresponden a:

- Ajuste positivo por sanciones tributarias no deducibles correspondientes al ejercicio 2020/21 por importe de 5.386 euros.
- Ajuste positivo por las donaciones realizadas en el ejercicio 2020/21 por importe de 68.059 euros.
- Ajuste negativo por importe de 16.051.721 euros correspondientes a los dividendos recibidos de sociedades del Grupo que tienen la calificación de exentos en el Impuesto de Sociedades.
- Ajuste negativo por la operación de venta por parte de la Sociedad de la totalidad de las acciones de Isla Canela, S.A. a la propia sociedad participada que ha generado un beneficio de 22.178.371 euros. Este importe ha sido ajustado en la base imponible dado que la Sociedad ha sido titular de esas acciones equivalentes a más de un 5% de participación durante más de 1 año.
- Durante el ejercicio 2020, se ha realizado la fusión de la a sociedad Gestora de Solares, S.L.U. (sociedad absorbente) y Tenedora de Solares, S.L.U. (sociedad absorbida). Ambas sociedades tienen un único socio, la Sociedad. El único activo que tenía la sociedad absorbida era el 11% de participación en el capital social de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. cuyas acciones estaban registradas en el balance por importe de 8.889.873 euros siendo su de mercado, calculado de forma conservadora, de 46.209.115 euros que generaría bajo el régimen general una plusvalía tácita tributable de 37.319.242 euros. La Sociedad ha optado por aplicar de forma parcial el régimen de neutralidad fiscal, excluyendo la plusvalía puesta de manifiesto y aplicando la exención del art. 21.3 LIS. Conforme a lo previsto en el art. 77.2 LIS, se puede renunciar al régimen de especial de diferimiento mediante la integración en la base imponible de las rentas derivadas de la transmisión de la totalidad o parte de los elementos patrimoniales. De esta forma, se actualizaría el valor y la fecha de adquisición de los bienes y derechos, pero tendría que integrarse la plusvalía puesta de manifiesto calculada conforme a las reglas establecidas en el art. 17 LIS. Sin la aplicación del diferimiento, la plusvalía puesta de manifiesto en Tenedora de Solares, S.L.U. por la transmisión con ocasión de la fusión de su participación recíproca en la Sociedad se integraría en su base imponible con arreglo al art. 17.4. d) LIS como ajuste positivo por mark-to-market por importe de 37.319.242 euros. No obstante, dado que la participación recíproca que mantiene Tenedora de Solares, S.L.U. en la Sociedad cumple con los requisitos del art. 21.1 LIS, dicha plusvalía tácita está exenta en aplicación del art. 21.3 LIS.

Las diferencias temporarias del ejercicio 2020/21 que aumentan el resultado contable antes de impuestos ascienden a 7.665.853 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 aplicación del artículo 16 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades sobre la limitación de la deducibilidad fiscal del gasto financiero neto por importe de 8.194.928 euros.
- Ajuste negativo como consecuencia de la reversión de deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 310.133 euros.
- Ajuste positivo por importe de 218.633 euros, como resultado de la modificación de la disposición transitoria 16ª de la Ley 27/2017 del Impuesto de Sociedades con efecto para los períodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2016, que añade un régimen de reversión obligatoria, adicional a los supuestos de reversión inicialmente previstos. En particular, se prevé que, en todo caso, la reversión de las pérdidas por deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013, se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base

imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016.

- 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 418.059 euros.
- Ajuste positivo como consecuencia de la no deducibilidad de los deterioros de instrumentos de patrimonio por importe de 15.572.132 euros

Al cierre del ejercicio 2020/21, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 19.856.252 euros (12.516.958 euros en 2019/20) cuyo activo por impuesto diferido no ha sido registrado de acuerdo con la política de prudencia de los Administradores. Dichas diferencias temporarias se resumen en: (i) gastos financieros pendientes de deducir por importe de 1.040.076 euros; (ii) gasto por amortización del inmovilizado material, intangible y de las inversiones inmobiliarias de los ejercicios 2013 y 2014 por importe de 151.641 euros; (iii) deterioros de inversiones inmobiliarias por importe de 644.413 euros (que podrían ser deducibles ante cambios en la legislación actual o liquidación de la Sociedad) y; (iv) deterioro de instrumentos de patrimonio de empresas del grupo y asociadas por importe de 18.020.123 euros (que podrían ser deducibles ante cambios en la legislación actual o liquidación de la Sociedad).

Al 31 de marzo de 2021, la Sociedad no tiene deducciones en cuota pendientes de imputar.

Los Administradores de la Sociedad no han registrado los activos por impuesto diferido asociados a los conceptos anteriores, diferencias temporarias ni deducciones en cuota pendientes de compensar a excepción de lo indicado en la Nota 18.3 con origen en el ejercicio 2010/11.

18.3 Impuestos diferidos

El movimiento del epígrafe de "Activos por impuesto diferido" de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2020/21

	Saldo 31/03/2020	Euros Aumentos / Disminuciones	Saldo 31/03/2021
Por impuesto diferido			
Créditos fiscales por bases imponibles negativas	2.891.768	-893.060	1.998.708
Total	2.891.768	-893.060	1.998.708

Ejercicio 2019/20

	Saldo 31/03/2019	Euros Aumentos / Disminuciones	Saldo 31/03/2020
Por impuesto diferido			
Créditos fiscales por bases imponibles negativas	3.963.045	-1.071.277	2.891.768
Total	3.963.045	-1.071.277	2.891.768

Durante el ejercicio 2020/21 la Sociedad ha dado de baja activos por impuesto diferido por importe conjunto de 901.355 euros (1.069.737 euros en 2019/20), con cargo al epígrafe "Impuestos sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020/21 adjunta, así como 8.295 euros por regularización positiva del ejercicio 2019/20 (1.540 euros por regularización negativa del ejercicio 2018/19).

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 periodos 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 75 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 2021, la Sociedad tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar por importe de 87.253.686 euros (90.859.105 euros en 2019/20)

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 2021 y 2020, es la siguiente:

Concepto	Euros	
	2020/21	2019/20
Resultado contable antes de impuestos	44.912.472	30.273.527
Diferencias permanentes:	-38.156.646	91.025
Sancciones	5.386	7.483
Donaciones	68.059	53.182
Dividendos	-16.051.721	-
Beneficios por venta de participaciones	-22.178.371	-
Efectos de la valoración contable diferente a la fiscal art. 20 LIS	-349.618	-
Exención renta obtenida transmisión valores art. 21.3 LIS	-45.967.747	-
Transmisiones societarias: aplicación del valor de mercado art.17.4 LIS	46.317.365	23.374.463
Régimen especial de operaciones de reestructuración (capítulo VIII)	-	-23.374.463
Diferencias temporales:	7.665.853	-13.381.478
Amortización del inmovilizado	-37.810	-37.910
Recuperación gasto financiero no deducible años anteriores	-8.194.928	-7.498.678
Deterioro de inversiones inmobiliarias	418.059	327.634
Deterioro de instrumentos patrimonio	15.572.132	-
Reversión deterioro de inversiones inmobiliarias	-310.133	-206.531
Reversión deterioro de instrumentos patrimonio	-	-6.184.623
Devolución deducción deterioro instrumentos patrimonio	218.633	218.633
Base imponible fiscal previa	14.421.679	16.883.076
Compensación de BINs	-3.605.420	-4.245.769
Base imponible fiscal	10.816.259	12.737.307
Reducción reserva capitalización	-1.442.168	-950.946
Base imponible fiscal ajustada	9.374.091	11.786.362
Cuota íntegra ajustada (25%)	-2.343.523	-2.946.590
Deducciones	33.945	35.552
Retenciones y pagos a cuenta	2.291.164	4.975.327
Cuota a cobrar / (pagar) Nota 18.1	-18.414	2.064.288
(Gasto) / Ingreso por impuesto de sociedades corriente	-2.314.404	-2.911.038
(Gasto) / Ingreso por regularización impuesto de sociedades 2019/20 y 2018/19	8.295	53.727
(Gasto) / Ingreso por compensación de créditos fiscales (Nota 18.3)	-901.355	-1.069.737
(Gasto) / Ingreso por impuesto de sociedades	-3.207.464	-3.927.048

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 al 31/03/2021
Impuesto sobre Sociedades	04/2017 a 03/2020
Impuesto sobre el Valor Añadido	01/2017 a 03/2020
Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	01/2017 a 03/2020
Retenciones e ingresos a cuenta del capital mobiliario	01/2017 a 03/2020

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.

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:

Ejercicio fiscal	Reserva de capitalización art 25 LIS		Ejercicio de permanencia	Dotación pendiente
	Reserva de capitalización (Nota 15)			
2016/17	114.265		2021	
2018/19	226.407		2023	
2019/20	950.945		2024	
Total	1.291.607			

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 950.946 euros.

19. Ingresos y gastos

19.1 Distribución de las ventas

Geográficamente las ventas de los ejercicios finalizados, el 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020, se han localizado de la siguiente forma:

	%	
	2020/21	2019/20
Comunidad de Madrid	95,71%	95,30%
Comunidad de Castilla y León	2,34%	3,84%
Comunidad de Andalucía	1,95%	0,86%
Total	100,00%	100,00%

Un detalle más completo de este epígrafe al 31 de marzo de 2021 y 2020 es el siguiente:

	Euros	
	2020/21	2019/20
Promoción	94.116.687	181.540.650
Suelo	918.500	19.951.247
Explotación de inmuebles	1.236.456	2.164.437
Construcción	11.238.753	28.590.696
Servicios y otras	8.761.947	6.551.742
Total	116.272.343	218.838.773

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 por medio de subcontratistas. Dentro de la actividad de promoción de viviendas, la Sociedad ha facturado 94.116.687 euros en el ejercicio 2020/21 (181.540.650 euros del ejercicio 2019/20).

Como se indica en la Nota 10, con fecha 14 de enero de 2021, la Sociedad vendió a la sociedad cooperativa "Vereda del Cañaveral Plaza, S. Coop. Mad" las parcelas M-36 A2-1 a la 12 (12 parcelas) en la calle de Aloe vera, en el término municipal de Madrid (Cañaveral). Esta operación ha sido financiada parcialmente por la Sociedad como se explica en dicha Nota 10. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dichas parcelas con un coste en libros de 425.010 euros siendo

el precio de la venta de la operación de 918.500 euros. En el ejercicio 2019/20, como consecuencia de las operaciones de aportación de suelo descritas en la Nota 10 de las cuentas anuales del ejercicio 2019/20 en relación a (i) la constitución de Pryconsa Ahijones, S.L. (15.365.863 euros) y la suscripción de la ampliación de capital de Triangulo Plaza de Cataluña, S.L. (4.585.384 euros) se registraron como ingresos por venta de suelo la totalidad de estas, aunque el impacto en la cuenta de resultados de la Sociedad del ejercicio 2019/20 fue nulo pues, como se describía en la referida nota, las operaciones se realizaron a coste neto en el momento de la operación generando una deuda a cobrar a Pryconsa Ahijones, S.L. y a Triangulo Plaza de Cataluña, S.L. que fueron reclasificadas a instrumentos de patrimonio en virtud de la escritura de constitución de la primera y de la ampliación de capital de la segunda.

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	
	2020/21	2019/20
Ingreso de arrendamiento de la Residencia de mayores	-	497.260
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	1.236.456	1.667.177
Total (Nota 8)	1.236.456	2.164.437

19.3 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de marzo de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Euros	
	2020/21	2019/20
Compra de materias primas	37.045.177	90.082.808
Variación de existencias de terrenos y solares (Nota 11)	29.612.082	-14.922.559
Trabajos realizados por otras empresas	41.921.979	63.848.959
Deterioro de terrenos y solares (Nota 11)	898.468	3.719.492
Deterioro de obra en curso (Nota 11)	-3.306.740	2.462.468
Deterioro de existencias de producto terminado (Nota 11)	-659.291	-136.844
Total	105.511.676	145.054.324

19.4 Gastos de personal

El detalle de este epígrafe es como sigue:

	Euros	
	2020/21	2019/20
Sueldos, salarios y asimilados	9.791.462	10.248.280
Seguridad Social a cargo de la Empresa	2.594.972	2.907.795
Indemnizaciones	111.239	24.687
Otros gastos sociales	113.619	166.222
Total	12.611.292	13.346.984

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2020/21, ha sido de 233 personas (251 personas durante el ejercicio 2019/20). El desglose del número medio de personas distribuido por categorías profesionales y sexos, en los ejercicios 2020/21 y 2019/20, es el siguiente:

	2020/21				2019/20			
	Nº de Empleados	Mujeres	Hombres	Discap >33%	Nº de Empleados	Mujeres	Hombres	Discap >33%
Alta dirección	1	-	1	-	1	-	1	-
Administración	80	42	48	1	68	30	36	1
Explotación	38	11	27	-	40	13	27	-
Obras	105	4	101	3	144	15	129	3
Total	233	57	177	4	251	58	193	4

El desglose del número de personas distribuido por categorías profesionales y sexos, al término de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020 es el siguiente:

	31/03/2021				31/03/2020			
	Nº de Empleados	Mujeres	Hombres	Discap. >33%	Nº de Empleados	Mujeres	Hombres	Discap. >33%
Alta dirección	1	-	1	-	1	-	1	-
Administración	93	44	49	1	66	30	36	1
Explotación	38	11	27	-	40	13	27	-
Obras	95	5	90	3	143	15	128	3
Total	227	60	167	4	250	58	192	4

Expedientes de Regulación Temporal de Empleo (ERTE)

Con motivo de la pandemia del COVID-19 y del inicio del Estado de Alarma decretado en marzo de 2020, la Sociedad tuvo que implementar un Expediente de Regulación Temporal de Empleo que ha afectado a 70 personas. De las personas afectadas 64 de ellas están adscritas al departamento de obras y 6 son de la oficina central. De las personas afectadas, 68 iniciaron el Expediente de Regulación Temporal de Empleo el 30 de marzo de 2020, 1 persona el 2 de abril de 2020 y otra persona el 4 de abril de 2020 extendiéndose todos ellos hasta el 12 de abril de 2020, momento en el cual los empleados afectados se reincorporaron a sus trabajos de manera normal. Actualmente no hay ningún empleado de la Sociedad afectado por el Expediente de Regulación Temporal de Empleo.

19.5 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe es como sigue:

	Euros	
	2020/21	2019/20
Gastos de arrendamiento y cánones	766.192	1.123.851
Reparaciones y conservación	1.763.453	1.809.143
Servicios de profesionales independientes	2.083.930	2.552.126
Servicios bancarios	17.586	1.059.891
Transporte	307.868	16.210
Primas de seguros	874.350	326.062
Gastos publicitarios y de representación	900.037	785.197
Suministros y comunicaciones	562.688	733.077
Otros Servicios	940.411	997.549
Tributos	4.588.267	6.100.907
Total	12.704.742	15.504.011

Durante el ejercicio 2020/21 y 2019/20, 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 2020/21	2019/20
Servicios de Auditoría	33.000	33.000
Otros servicios de Verificación	1.800	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	34.800	33.000
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	34.800	33.000

19.6 Variación de los deterioros y provisiones

El detalle de este epígrafe es como sigue:

	Euros	
	2020/21	2019/20
Dotación de provisiones		
Reversión de provisiones	906.024	1.077.796
Provisión garantías y construcción (Nota 16)	906.024	1.077.796
Deterioro de cuentas a cobrar	-44.251	-43.990
Reversión deterioro insolvencias de tráfico	27.285	681.911
Deterioro de cuentas a cobrar (Nota 12)	-16.968	637.921
Total	889.058	1.715.717

19.7 Gastos e Ingresos financieros

El detalle de los gastos financieros, al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020, es el siguiente:

	Euros	
	2020/21	2019/20
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 17)	4.044.141	4.173.302
Intereses de cuentas corrientes con empresas del Grupo (Nota 20)	2.385.656	2.979.322
Total	6.429.797	7.152.624

La composición del epígrafe "Ingresos financieros", al 31 de marzo de 2021 y 2020, es la siguiente:

	Euros	
	2020/21	2019/20
Ingresos de participaciones empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	18.237.448	1.466.226
Ingresos de inv. financieras empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	304.450	570.583
Ingresos de participaciones de terceros	-	61.371
Ingresos de inversiones financieras a corto plazo (Nota 10)	327.909	1.529.981
Intereses entidades públicas	44.831	4.213
Total	18.914.638	3.632.374

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 2021, son los siguientes:

	Acreedores corto plazo	Deudores corto plazo	Créditos corto plazo	Dividendos Recibidos	Euros Gastos financieros	Ingresos Financieros	Servicios construcción	Servicios Recibidos	Servicios prestados
Anoa Finanzas S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	25
Boetticher y Navarro, S.L.U.	-	3.912.129	422.081	11.892.986	38.219	203.907	9.744.389	168	1.775.678
Club Náutico	34.958	-	-	-	-	-	-	-	-
Codes Capital Partners S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	1.396
Cogein, S.L.U.	53.792.483	-	-	-	716.251	-	1.135.597	27.694	1.750.349
Fundación Pryconsa	-	679	-	-	-	-	-	-	736
Gestora de Promociones Agropecuarias, S.A.U.	-	-	-	-	-	-	-	23.500	25
Gestora de Solares, S.L.U.	-	543.371	-	19.551	6.811	3.742	-	-	25
Intervenciones Novo Film, A.I.E.	132.717	-	-	-	-	-	-	-	-
Isla Canela, S.A.	56.409.158	-	-	-	1.085.214	-	-	18.255	563.010
Jardins Sotomayor Inmobiliaria E Turismo, S.A.	-	89.837	4.975.000	-	-	78.852	-	-	-
Parque Bruselas Residencial, S.L.	1.449.904	-	-	4.150.000	-	-	-	-	530.330
PER 32, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	38.070	33.636
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	-	36.093	2.207.121	-	-	22.871	358.767	-	89.059
Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario S.L.	-	-	-	-	-	-	-	3.380	38.924
Propiedades Cacerías, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	25
Pryconsa Ahijones, S.L.	-	51.739	-	-	-	-22.093	-	-	-
Pryconsa Sanyor, S.L.	6.079.500	-	-	16.145	130.528	-	-	-	84.648
Prynergia, S.L.U.	-	28.348	-	151.060	-	14.843	-	-	117.789
Renovercia Solar Ecija 19, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	25
Renovercia Solar Ecija 20, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	151
Rento Tecnología del Alquiler S.L.	-	2.327	250.000	-	-	2.327	-	-	12.000
Saint Croix Holding Inmobiliar, SOCIMI, S.A.	5.696.928	-	-	2.185.727	288.168	-	-	18.801	2.523.462
Salorino Solar, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	778
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	5.005.576	-	-	21.968	139.766	-	-	-	25
Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	134
Total	128.595.204	4.644.523	7.654.182	18.237.448	2.385.667	304.449	11.238.753	129.897	7.532.232

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 2 de enero de 2008 se firmó un contrato en el que se convenía una línea de financiación por parte de Isla Canela, S.A. a favor de la Sociedad, debido a los excedentes de tesorería de Isla Canela, S.A. El plazo de vigencia de dicho contrato se estableció en tres años inicialmente y se ha ido prorrogando a su vencimiento por periodos de tres años, estando actualmente vigente hasta el 2 de enero de 2022.
- b) Con fecha 22 de marzo de 2017, la Sociedad y Boetticher y Navarro, S.L.U. firmaron un contrato por el cual, la Sociedad se compromete a financiar a Boetticher y Navarro, S.L.U. sus necesidades financieras derivadas de su actividad habitual en condiciones de mercado. El plazo de vigencia de dicho contrato se estableció en tres años inicialmente y se ha ido prorrogando a su vencimiento por periodos de tres años, estando actualmente vigente hasta el 31 de marzo de 2022.
- c) Con fecha 5 de noviembre de 2014 se prorrogó el contrato de crédito remuneratorio concedido por la Sociedad a la Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. Con fecha del 30 de diciembre de 2019 se ha renovado hasta el 31 de diciembre de 2022.
- d) Con fecha 1 de enero de 2012 se firmó un contrato en el que se convenía una línea de financiación por parte de Gestora de Solares, S.L.U. a favor de la Sociedad, debido a los excedentes de tesorería de Gestora de Solares, S.L.U. El plazo de vigencia de dicho contrato se estableció en tres años a contar desde la fecha de firma de este, prorrogándose automáticamente por plazos iguales de tres años, salvo denuncia expresa por alguna de las partes.
- e) Con fecha 1 de enero de 2012 se firmó un contrato en el que se convenía una línea de financiación por parte de Tenedora de Terrenos, S.L.U. a favor de la Sociedad, debido a los excedentes de tesorería de Tenedora de Terrenos, S.L.U. El plazo de vigencia de dicho contrato se estableció en tres años a contar desde la fecha de firma de este, prorrogándose automáticamente por plazos iguales de tres años, salvo denuncia expresa por alguna de las partes.
- f) Con fecha 11 de junio de 2014, la Sociedad y Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. firmaron un contrato de prestación de servicios por el que la primera presta a la segunda un servicio de gestión integral en distintas áreas de carácter administrativo principalmente y de cesión de uso de espacio. La duración del contrato es anual, renovándose tácitamente por años salvo denuncia por alguna de las partes.
- g) Con fecha 1 de julio de 2014, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firmaron un contrato de prestación de servicios por el que la primera presta a la segunda un servicio de gestión integral en distintas áreas de carácter administrativo. La duración del contrato es anual, renovándose tácitamente por años salvo denuncia por alguna de las partes.
- h) Con fecha 1 de julio de 2014, la Sociedad y Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. firmaron un contrato de prestación de servicios por el que la primera presta a la segunda un servicio de gestión integral en distintas áreas de carácter administrativo principalmente. La duración del contrato es anual, renovándose tácitamente por años salvo denuncia por alguna de las partes.
- i) Con fecha 1 de julio de 2014, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firmaron un contrato de arrendamiento por el que la primera arrienda a la segunda un espacio de oficinas. La duración del contrato es por cinco años, renovándose tácitamente al vencimiento de común acuerdo entre las partes.
- j) Con fecha 1 de julio de 2018, la Sociedad y Cogein, S.L.U. firmaron un contrato de financiación recíproco, por el cual ambas sociedades se comprometen a financiarse de forma bilateral con sus excedentes de tesorería, dependiendo de las necesidades financieras de cada una en cada momento. El vencimiento previsto en dicho contrato será el 30 de junio de 2021, prorrogable por plazos de tres años, salvo renuncia expresa de alguna de las partes.

- k) Con fecha 1 de enero de 2016, la Sociedad y Prynergia, S.L.U. firmaron un contrato de prestación de servicios diversos por el que la primera presta servicios de administración principalmente a la segunda entre otros.
- l) Con fecha 1 de enero de 2016 la Sociedad y Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. firmaron un contrato por el cual, la sociedad Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., siempre que tenga cubiertas las necesidades financieras propias de su actividad, se compromete con su excedente de tesorería a financiar a la Sociedad sus necesidades financieras derivadas de su actividad habitual, y ello en condiciones de mercado. El plazo de vigencia de dicho contrato se estableció en tres años inicialmente y se ha ido prorrogando a su vencimiento por periodos de tres años, estando actualmente vigente hasta el 2 de enero de 2022.
- m) Con fecha 1 de enero de 2017 se firmó el contrato de financiación bilateral, entre la Sociedad y Prynergia S.L.U. por el cual, ambas sociedades, siempre y cuando tengan cubiertas las necesidades financieras propias de su actividad, se comprometen con su excedente de tesorería a financiar una a la otra sus necesidades financieras derivadas de su actividad habitual, y ello en condiciones de mercado. La duración de este contrato es de tres años, prorrogables automáticamente por periodos iguales de 3 años, salvo renuncia expresa por alguna de las partes.
- n) 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 propiedad de su propiedad.
- o) Con fecha 31 de octubre de 2017, 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 "Ocean Homes" propiedad de Isla Canela, S.A.
- p) 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 I y II" propiedad de Isla Canela, S.A.
- q) Con fecha 1 de noviembre 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 "Las Marismas" propiedad de Isla Canela, S.A.
- r) Con fecha 26 de junio de 2017, la Sociedad y Cogein, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "El Jardín de la Reina" propiedad de Cogein, S.L.U.
- s) Con fecha 26 de junio de 2017, la Sociedad y Cogein, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Jardín de Fuentesmar" propiedad de Cogein, S.L.U.
- t) Con fecha 19 de octubre de 2019, la Sociedad y Cogein, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Mirador de la Albufera" propiedad de Cogein, S.L.U.
- u) 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.
- v) Con fecha 4 de abril de 2018 se firmó un contrato de arrendamiento entre la Sociedad y Cogein, S.L.U., por el que la primera arrienda a la segunda varios locales comerciales para el desarrollo de su actividad habitual. El plazo de vigencia se establece en dos años a contar desde el 1 de mayo de 2018, prorrogándose por plazos de seis meses, salvo renuncia a la renovación por parte de la

arrendataria

- w) 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.
- x) Con fecha 30 de julio de 2018, 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 III" propiedad de Boetticher y Navarro, S.L.U. El vencimiento del contrato tendrá lugar a la finalización de la promoción.
- y) Con fecha 31 de octubre de 2018, la Sociedad y Boetticher y Navarro, S.L.U. firman un contrato de financiación de la promoción "Torres de Villaverde III" propiedad de Boetticher y Navarro, S.L.U. hasta un límite máximo de 16.600.000 euros. El tipo de interés aplicable será el Euribor anual publicado por el Banco de España a cierre de cada año más 1,70%. El vencimiento del contrato tendrá lugar el 31 de octubre de 2020 para la primera fase y 31 de diciembre de 2021 para la segunda.
- z) Con fecha 7 de noviembre de 2018, la Sociedad y Jardins Sottomayor Inmobiliaria E Turismo S.A. han firmado un contrato de financiación por el cual, la primera, se compromete a financiar a la segunda hasta un máximo de 4.375.000 euros tras la última renovación. El tipo de interés aplicable es fijo del 1,75%, y el vencimiento de dicho contrato ha tenido lugar el 7 de mayo de 2020. En la fecha de vencimiento, dicho contrato ha sido ampliado hasta el 7 de mayo de 2021.
- aa) Con fecha 30 de diciembre de 2019 se firmó un contrato en el que se convenía una línea de financiación por parte de la Sociedad a favor de Pryconsa Ahijones, S.L. por un importe máximo de 8.323.560 euros con objeto de que ésta pueda financiar los costes derivados de la operación de constitución de esta realizada en diciembre de 2019 mediante la aportación de activos. El vencimiento previsto en dicho contrato será el 30 de diciembre de 2020, prorrogable por plazos de tres años, salvo renuncia expresa de alguna de las partes
- bb) Con fecha 2 de enero de 2020 la Sociedad y Pryconsa Senior, S.L. firmaron un contrato de financiación recíproco, por el cual ambas sociedades se comprometen a financiarse de forma bilateral con sus excedentes de tesorería, dependiendo de las necesidades financieras de cada una en cada momento. El vencimiento previsto en dicho contrato será el 1 de enero de 2023, prorrogable por plazos de tres años, salvo renuncia expresa de alguna de las partes
- cc) Con fecha 23 de Julio de 2020 se firmó un contrato con Planificación Residencial y Gestión S.A.U por el cual la primera prestará un servicio de ejecución material de las obras de reforma del total de planta 2ª del edificio sito en Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7. El plazo máximo de finalización de las obras es noviembre de 2020.
- dd) Con fecha 30 de septiembre de 2020 se firmó un contrato con Planificación Residencial y Gestión S.A.U por el cual la primera financiera la construcción de la promoción "Quatre Carreres" Hasta un límite máximo de 19 millones. El citado contrato tiene fecha fin en marzo de 2023.
- ee) Con fecha 5 de octubre de 2020 se firmó un contrato con Rento Tecnología del Alquiler S.L., por el cual la primera se compromete a financiar a la segunda hasta un máximo de 250.000 euros a través de un préstamo participativo. Dicho contrato tiene vencimiento octubre de 2021. Adicionalmente existe un contrato de prestación de servicios de asesoría legal firmado el 13 de marzo de 2020.

Los saldos y operaciones mantenidos por la Sociedad con las empresas del Grupo y vinculadas, al 31 de marzo de 2020, son los siguientes:

	Euros									
	Acreedores largo plazo	Deudores corto plazo	Créditos corto plazo	Aportación activos	Dividendos recibidos	Gastos financieros	Ingresos Financieros	Servicios construcción	Servicios recibidos	Servicios prestados
Anoa Finanzas S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61
Boetticher y Navarro, S.L.U.	-	290.569	17.945.603	-	-	-	207.251	14.946.123	-	894.655
Club Náutico	34.983	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Codes Capital Partners S.L.	-	453	-	-	-	-	-	-	-	1.423
Cogein, S.L.	13.844.089	-	-	-	-	315.042	-	13.569.418	32.244	1.164.688
Corchuelas Energía Solar, S.L.U.	-	100.410	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundación Pryconsa	-	340	-	-	-	-	-	-	-	900
Gestora de Promociones Agropecuarias, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	21.000	608
Gestora de Solares, S.L.U.	5.019.316	-	-	-	-	137.008	-	-	-	25
Intervenciones Novo Film, A.I.E.	-	142.079	-	-	-	-	-	-	-	25
Isla Canela, S.A.	88.437.643	-	-	-	-	1.546.266	-	-	1.162	384.652
Jardins Sotomayor Inmobiliaria E Turismo, S.A.	-	23.006	5.752.493	-	-	-	115.265	-	-	754
Parque Bruselas Residencial, S.L.	-	159	-	-	-	-	12.519	-	-	2.204.349
PER 32, S.L.	-	2.932	-	-	-	-	-	-	75.781	29.355
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	-	3.522.536	-	-	-	-	172.736	-	-	63.515
Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario S.L.	-	11.873	-	-	-	-	-	-	-	34.773
Propiedades Cacerleñas, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.015
Pryconsa Ahijones, S.L.	-	7.217.926	-	15.385.863	-	-	22.094	-	-	25
Pryconsa Senyor, S.L.	5.965.159	-	-	7.289.478	-	20.802	-	-	37.593	2.572
Prynergia, S.L.U.	-	670.806	-	-	-	-	10.514	-	-	95.154
Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.	50.157.345	-	-	-	1.466.226	793.084	-	-	23.672	560.499
Salorino Solar, S.L.U.	-	376	-	-	-	-	-	-	-	336
Tenedora de Solares, S.L.U.	128.716	-	-	-	-	-	30.205	-	-	25
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	5.018.370	-	-	-	-	167.120	-	-	-	25
Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.	-	31	-	4.585.384	-	-	-	-	-	25
Total	168.606.620	11.983.496	23.698.095	27.240.725	1.466.226	2.979.322	570.583	28.515.541	191.391	5.439.461

21. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

La Junta General celebrada el 27 de septiembre de 2019 procedió a la aprobación de: i) la retribución variable del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2018 a 31 de marzo de 2019, 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 2019 a 31 de marzo de 2020, que se fijó en la suma de 40.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo. La determinación concreta del importe correspondiente a cada uno de los Consejeros fue efectuada por el Consejo de Administración de fecha 14 de abril de 2020 de acuerdo con lo fijado en los Estatutos.

Asimismo, la Junta General celebrada el 30 de septiembre de 2020 procedió a la aprobación de: i) la retribución variable del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2019 a 31 de marzo de 2020, 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 2020 a 31 de marzo de 2021, que se fijó en la suma de 40.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo. La determinación concreta del importe correspondiente a cada uno de los Consejeros será efectuada por el Consejo de Administración previsto para el 5 de mayo de 2021 de acuerdo con lo fijado en los Estatutos.

En la misma Junta General de 30 de septiembre de 2020 se aprobó el nombramiento de un nuevo Consejero de la Sociedad, que es varón.

Durante los ejercicios 2020/21 y 2019/20, ningún 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 2021 y al 31 de marzo de 2020 no existen anticipos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

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 2021 y 31 de marzo de 2020:

31/03/2021			31/03/2020		
Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
4	-	4	3	-	3

La remuneración de la Alta Dirección que han desempeñado funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante los ejercicios anuales terminados, el 31 de marzo de 2021 y el 31 de marzo de 2020, es como sigue a continuación:

	Remuneración laboral (Euros)	
	31/03/2021	31/03/2020
Alta dirección	219.400	214.024

22. Información sobre conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2020/21 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 2021 y 2020, 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 2021, la Sociedad ha otorgado avales bancarios y cauciones frente a terceros por importe de 40.460.081 euros (29.223.952 euros en el ejercicio 2019/20). El detalle de dichos avales y cauciones es el siguiente por tipología:

	Euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Garantía ante clientes de cantidades anticipadas (*)	30.670.094	20.840.603
Garantía para cubrir riesgos técnicos y financieros	9.789.987	8.383.349
Total	40.460.081	29.223.952

(*) Disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación

Adicionalmente a lo indicado, 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 Conexión Alcalá (Banco Santander) por importe 349.122 euros (avales depositados por la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz por el proyecto de urbanización). Dichas Contragarantías (4 en total) irán reduciéndose paulatinamente en la medida en que el Ayuntamiento vaya recibiendo las mismas.
- 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 Calderon" (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 (2 en total) irán reduciéndose paulatinamente en la medida en que el Ayuntamiento vaya recibiendo las mismas.

Asimismo, en el ejercicio 2020/21 la Sociedad es garante solidario de diferentes líneas de financiación de algunas sociedades participadas según el siguiente detalle:

	Vencimiento	Límite	Euros		Límite	Dispuesto
			31/03/2021	Dispuesto	31/03/2020	Dispuesto
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	11/06/2021	35.000.000		31.805.561	35.000.000	28.702.395
Gestora de Solaras, S.L.U.	18/02/2022	5.000.000		5.000.000	5.000.000	5.000.000
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	18/02/2022	5.000.000		5.000.000	5.000.000	5.000.000
Renovercia Solar Écija 19 S.L.U.	21/12/2021	5.200.000		679.718	1.576.791	1.576.791
Boothcher y Navarro, S.L.U.	01/06/2037	11.050.000		-	124.830	124.830
Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.	11/12/2035	9.500.000		1.200.000	-	-
Renovercia Solar Écija 20 S.L.U.	07/02/2023	774.381		115.908	-	-
Renovercia Solar Écija 21 S.L.U.	07/02/2023	774.381		115.908	-	-
Renovercia Solar Écija 22 S.L.U.	07/02/2023	774.381		115.908	-	-
Renovercia Solar Écija 23 S.L.U.	07/02/2023	773.081		115.713	-	-
Renovercia Solar Écija 24 S.L.U.	07/02/2023	773.081		115.713	-	-
Renovercia Solar Écija 25 S.L.U.	07/02/2023	422.895		63.268	-	-
Total		75.042.000		44.327.697	47.560.501	41.262.667

La Sociedad, al 31 de marzo de 2021, es garante solidario de ciertos avales presentados por sociedades del Grupo PER:

- 2 avales bancarios presentados por Isla Canela, S.A. ante el Ayuntamiento de Ayamonte por importe de 1.392.429 euros
- 3 avales bancarios presentados por Triangulo Plaza de Cataluña, S.L. ante el Ayuntamiento de Málaga por importe de 350.967 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	
	31/03/2021	31/03/2020
Parque Central Valencia	106.253	-
Dehesa del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad.	34.420	-
Vereda del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad.	211.308	-
Monte Oeste, S. Coop. Mad.	762.166	762.166
Robledo Plaza S. Coop.	196.776	-
Castilla Plaza 2018, S. Coop.	352.650	-
Total	1.663.573	762.166

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	Euros
Fuentes del Bosque S. Coop.	Préstamo hipotecario (BBVA) (*)	13.464.990
Jardín de Pelabravo S. Coop.	Préstamo hipotecario (BBVA) (*)	13.577.430
Vereda del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad.	Préstamo hipotecario (CaixaBank) (**)	1.122.368
Maritim Coop. V.	Préstamo hipotecario (CaixaBank)	1.460.517
Maritim Coop. V.	Cuenta de crédito para IVA (CaixaBank) (**)	258.898
Residencial Zorrozaurre S. Coop.	Préstamo hipotecario (Kutxabank) (***)	17.000.000
Total		46.884.203

(*) Desaparecerá la garantía en junio de 2021 al alcanzar la comercialización el 95%.

(**) El hito de desaparición de la garantía debería cumplirse en junio de 2021.

(***) Este importe se irá reduciendo a prorrata de la incorporación de nuevos socios.

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.

Por último, hay que señalar que la Sociedad es también garante solidario ante una entidad financiera en relación con las siguientes cooperativas que se están desarrollando en El Cañaveral (Madrid) y que forman parte de las operaciones descritas en la Nota 10 (Créditos a terceros):

Fuentes de Bosque S. Coop. de Mad.:

- Cuenta de crédito por importe de 1.345.000 euros con vencimiento el 12 de diciembre de 2021 que ha sido cancelada en el mes de abril de 2021.
- Línea de avales de cantidades a cuenta con relación a la parcela M24 EF por importe de 2.089.780 euros. Esta garantía se ha levantado en el mes de abril de 2021.
- Línea de avales (garantía definitiva) para el concurso ante al Ayuntamiento de Madrid para la permuta de parcelas de Berrocales a Cañaveral por importe de 430.888 euros.

Jardín de Pelabravo S. Coop. de Mad.:

- Cuenta de crédito por importe de 1.620.000 euros con vencimiento el 12 de diciembre de 2021.
- Línea de avales (garantía definitiva) para el concurso ante al Ayuntamiento de Madrid para la permuta de parcelas de Berrocales a Cañaveral por importe de 491.862 euros.

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 2018, 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:

	2020/21	2019/20
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	55,93	63,98
Ratio de operaciones pagadas	57,27	48,45
Ratio de operaciones pendientes de pago	43,20	150,05
	Euros	
Total pagos realizados	108.176.992	126.274.089
Total pagos pendientes	11.106.101	15.676.980

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 2019/20 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).

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 2021 a excepción de los siguientes:

- Con fecha del 15 de abril de 2021, Anoa Finanzas, S.L., sociedad del Grupo al que pertenece la Sociedad, ha adquirido el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Rento Tecnología de Alquiler, S.L. (hasta ahora participada por Anoa Finanzas, S.L. en un 50%). Con motivo de esta toma de control por parte del Grupo, la sociedad Anoa Finanzas, S.L. ha amortizado anticipadamente la totalidad del préstamo participativo que la Sociedad tenía concedido a Rento Tecnología de Alquiler, S.L. y ha atendido el importe de los intereses devengados hasta ese momento.
- Con fecha 22 de abril de 2021, la Sociedad ha firmado dos contratos con terceros para la construcción llave en mano (Contratos Build to Rent) de sendos edificios de uso residencial a construir sobre dos parcelas propiedad de la Sociedad. En concreto las parcelas son:
 - o 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, piscina, 158 trasteros y zonas comunes con un valor de venta total del contrato de 35.000.000 euros.
 - o Parcela RC-2 del APE 11.13 Cocheras Buenavista en Carabanchel – Madrid sobre la que se van a construir 172 viviendas, 172 plazas de aparcamiento, piscina y 172 trasteros y zonas comunes con un valor de venta total del contrato de 38.000.000 euros.

- Con fecha del 22 de abril de 2021, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprueba la modificación de la autorización concedida por la Junta General celebrada el 30 de septiembre de 2020, en lo referente al importe máximo de las emisiones de pagarés en circulación en cada momento, incrementándolo de 100.000.000 de euros a 150.000.000 de euros. Los restantes términos y condiciones que constituyen la autorización de la Junta General permanecerán en vigor conforme a su redacción original.
- Con fecha 26 de abril de 2021 la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del Mercado Alternativo de Renta Fija ha acordado la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del suplemento al documento base informativo de incorporación de pagarés de la Sociedad denominado "Programa de Pagarés PRYCONSA 2020", con un saldo vivo máximo de 150.000.000 euros.
- Con fecha del 28 de abril de 2021, la Sociedad le ha concedido a la cooperativa Castilla Plaza 2018, S. Coop. un préstamo por importe de 6.940.000 euros con garantía hipotecaria sobre la parcela número 41-A del término municipal de Las Rozas de Madrid, en el sector SUP VIII - 4B "El Cantizal" propiedad de esta que ha sido adquirida ese mismo día mediante un procedimiento de subasta del Ayuntamiento de Las Rozas. El mencionado préstamo tiene un plazo final de vencimiento fijado el 28 de abril de 2025. Asimismo, ese mismo día le concede un préstamo adicional por importe de 1.376.130 euros para que la prestataria pueda afrontar el pago del IVA de la referida compraventa de la parcela así como otros gastos asociados siendo en este caso el plazo de vencimiento de 12 meses a contar desde la firma de este. Ambos préstamos devengan intereses de mercado.

Informe de Gestión
Ejercicio anual terminado el
31 de marzo de 2021

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

Informe de gestión del
Ejercicio anual terminado el
31 de marzo de 2021

1. Evolución de la Sociedad durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021

Las principales cifras al 31 de marzo de 2021 en comparación con el ejercicio anterior son las siguientes:

Cuenta de resultados	31/03/2021	Euros 31/03/2020	+ / -
Ingresos	116.272.343	218.838.773	-102.566.430
Coste de ventas	-81.417.174	-165.526.454	84.109.280
Margen bruto	34.855.169	53.312.319	-18.457.150
% s/Ingresos	29,98%	24,36%	
Rdo. enajenación inversiones inmobiliarias	120.345	-247.318	367.663
Costos indirectos	-4.918.695	-3.713.415	-1.205.280
Margen neto	30.056.819	49.351.586	-19.294.767
% s/Ingresos	25,85%	22,55%	
Gastos generales	-10.436.224	-10.239.295	-196.929
Ebitda	19.620.595	39.112.291	-19.491.696
% s/Ingresos	16,87%	17,87%	
Reversión/(deterioro) y otros resultados	5.309.057	-4.297.665	9.606.722
Ebita	24.929.652	34.814.626	-9.884.974
% s/Ingresos	21,44%	15,91%	
Amortización	-524.348	-622.394	98.046
Resultados extraordinarios	58.701	-168.216	226.917
Resultado financiero	20.448.465	-3.750.489	24.198.954
Ebt	44.912.472	30.273.527	14.638.945
% s/Ingresos	38,63%	13,83%	
Impuesto sociedades	-3.207.464	-3.927.046	719.584
Resultado neto	41.705.009	26.346.479	15.358.530
% s/Ingresos	35,87%	12,04%	

Ingresos: Al cierre del ejercicio 2020/21, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 116.272.343 euros (218.838.773 euros en 2019/20) lo que supone una disminución de 102.566.430 euros entre ejercicios. El detalle de los ingresos es el siguiente:

	Euros	
	2020/21	2019/20
Promoción	94.116.687	161.540.850
Suelo	918.500	19.951.247
Explotación de inmuebles	1.236.456	2.164.437
Construcción	11.238.753	28.590.686
Servicios y otros	8.761.947	6.591.742
Total	116.272.343	218.838.773

Desde un punto de vista geográfico, las ventas de los ejercicios finalizados el 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020, se han localizado de la siguiente forma:

	Euros	
	2020/21	2019/20
Comunidad de Madrid	95,71%	95,30%
Comunidad de Castilla y León	2,34%	3,84%
Comunidad de Andalucía	1,95%	0,86%
Total	100,00%	100,00%

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 2020/21 han ascendido a 94.116.687 euros lo que supone una disminución del -42% respecto del ejercicio anterior (161.540.650 euros). Durante el ejercicio 2020/21, la Sociedad ha entregado 351 viviendas, 11 unifamiliares, 8 locales comerciales y 1 parcela (283 viviendas, 42 unifamiliares y 1 local en 2019/20).

Al 31 de marzo de 2021, la cartera de contratación de la Sociedad (contratos privados firmados) asciende a 141.014.970 euros (91.000.033 euros al 31 de marzo de 2020). Asimismo, dentro del epígrafe "Acreedores Comerciales - Anticipos de Clientes" al 31 de marzo de 2021, se encuentra recogido el importe de las señales cobradas por importe de 354.410 euros (587.984 euros al 31 de marzo de 2020) sobre contratos a formalizar en el corto plazo que, a valor de contrato, ascienden a 36.170.725 euros (67.968.781 euros al 31 de marzo de 2020) adicionales a la cartera de contratación mencionada. En consecuencia, la cartera de contratación total (contratos privados y reservas) al 31 de marzo de 2021 asciende a 177.185.696 euros (158.968.814 euros al 31 de marzo de 2020).

Del total de ingresos por promoción, el 79% (74.424.735,09 euros) corresponde a ingresos por promociones terminadas en el ejercicio 2019/20 y el resto (19.691.952 euros) a ventas de stock de producto terminado.

En este sentido, a efectos comparativos, las unidades entregadas en el ejercicio 2020/21 comparadas con el ejercicio anterior han sido:

	Unidades	
	2020/21	2019/20
Viviendas	351	283
Garajes	534	642
Trasteros	348	284
Unifamiliares	11	42
Parcelas	1	-
Locales	8	1
Total (sin garajes y trasteros)	371	326

De las 371 unidades sobre rasante entregadas durante el presente ejercicio, un 14% corresponden a stock de producto terminado en ejercicios anteriores y un 86% a las unidades provenientes de obras terminadas en el ejercicio 2020/21. El stock de producto terminado al cierre del ejercicio 2020/21 asciende a 378 unidades (sobre rasante) que supone un aumento del 48% con respecto al ejercicio 2019/20 (256 unidades) en términos de unidades y de valor bruto.

En este sentido, a efectos comparativos, las unidades en stock al cierre del ejercicio 2019/20 comparadas con las del cierre del ejercicio anterior es el siguiente:

Unidades / Euros	2020/21		2019/20	
	Unidades	Coste Bruto	Unidades	Coste Bruto
Viviendas	197	38.296.794	62	20.279.620
Garajes	1.137	15.217.342	970	13.542.811
Trasteros	188	439.118	63	110.723
Unifamiliares	18	13.277.956	29	17.339.988
Parcelas	41	4.202.434	42	4.271.152
Locales	122	14.129.771	123	14.530.047
Total (sin garajes y trasteros)	376	85.563.414	256	70.074.341
Deterioro		-9.173.422		-9.059.205
Coste Producto Terminado neto		76.389.992		61.015.136

Las promociones terminadas y entregadas en el ejercicio han sido:

- Parque del Jerte (17.712.269 euros, 96 unidades)
- Residencial Cañaveral II (17.591.966 euros, 86 unidades)
- Mirador del Bosque Fase 1 y 2 (17.315.200 euros, 35 unidades)
- Residencial Castillo del Alrón (11.618.000 euros, 62 unidades)
- Soto de Torrejón Fase 1 (10.187.300 euros, 47 unidades)

Las principales ventas de stock de producto terminado en ejercicios anteriores han sido:

- Residencial Plaza de Italia (9.135.000 euros, 16 unidades)
- Palomares del Río (1.853.200 euros, 8 unidades)
- Mirador del Valparaíso (1.783.535 euros, 6 unidades)
- Jardín de Somosaguas III (1.261.000 euros, 2 unidades)
- Parque Tempranales (1.129.000 euros, 2 unidades)
- Villas de la Moraleja (1.150.000 euros, 1 unidad)
- Residencial Encinares del Rey (960.000 euros, 1 unidad)
- Residencial Boadilla (892.000 euros, 2 unidades)

Suelos

Durante el ejercicio 2020/21 se han producido las siguientes ventas de suelos a terceros.

- Con fecha 14 de enero de 2021, la Sociedad vendió a la sociedad cooperativa "Vereda del Cañaveral Plaza, S. Coop. Mad" las parcelas M-36 A2-1 a la 12 (12 parcelas) en la calle de Aloe vera, en el término municipal de Madrid (Cañaveral). Esta operación ha sido financiada parcialmente por la Sociedad como se explica en dicha Nota 10. Como consecuencia de ello, la Sociedad ha dado de baja de sus existencias de terrenos y solares dichas parcelas con un coste en libros de 425.010 euros siendo el precio de la venta de la operación de 918.500 euros.

Durante el ejercicio 2020/21 se han producido, las siguientes adquisiciones de terrenos que forman parte de las adiciones del ejercicio:

- Con fecha 30 de julio de 2020, la Sociedad adquiere unos terrenos ubicados en la calle Antonio Cabezón, 75 de Madrid a la Sociedad Asentia Project, S.A., inscritos en el Registro de la Propiedad de Madrid número 54, finca registral número 11.758 con una edificabilidad residencial estimada de 5.593,37 m2 edificables siendo el coste total de la operación de 2.444.190 euros. La operación se paga al contado en el momento de la firma de la escritura de compraventa.
- Con fecha 31 de julio de 2020, la Sociedad adquirió a unas personas físicas 19 fincas aportadas a la Junta de Compensación del UZP 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" siendo el coste total de la operación de 10.698.219 euros. Esta operación supone adquirir 200.848 metros cuadrados de suelo y 52.410 metros cuadrados edificables. La operación se paga al contado en el momento de la firma de la escritura de compraventa.
- Con fecha 5 de agosto de 2020, la Sociedad adquiere a Parcor Residencial S.L. el bloque 13 del Edificio Estrella del Sur en la Parcela BV4 de La Quinta de los Molinos, hoy calle Doctor Zamenhof, 38 de Madrid con una edificabilidad de 2.631,10 metros cuadrados siendo el coste de la operación de 7.580.953 euros. La operación se paga al contado en el momento de la firma de la escritura de compraventa.
- Con fecha 18 de enero de 2021, la Sociedad adquiere a Clement, S.A. el resto de la participación indivisa del 14,95827631% de la Parcela RES 05-156-A de uso residencial situada en Madrid en el Área de Planeamiento Específico APE 16.11 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas" sita en la calle de Jordi Solé Tura, 23. El coste de la operación ha ascendido a 3.479.411 euros y se ha pagado al contado. Con esta operación la sociedad es propietaria del 100% de la parcela de referencia con una edificabilidad 12.645 metros cuadrados siendo la edificabilidad residencial de 9.600 metros cuadrados, 2.030 metros cuadrados de edificabilidad comercial y 1.015 metros cuadrados de edificabilidad destinada a oficinas.
- Adicionalmente se han incurrido en costes de urbanización por importe de 6.940.153 euros durante el ejercicio 2020/21 (4.399.384 euros en el ejercicio anterior).

Al 31 de marzo de 2021 y 31 de marzo de 2020, la reserva de suelo de la Sociedad es la siguiente:

	31/03/2021	31/03/2020
Residencial	1.097.631	1.079.694
Terciario	234.342	231.874
Industrial	115.280	115.280
Suelo urbanizable	1.447.252	1.426.648
Suelo no urbanizable	5.848.971	5.825.582

Explotación de inmuebles

Los ingresos del ejercicio 2020/21 por arrendamiento de inmuebles han ascendido a 1.236.456 euros frente a los 2.164.437 euros del ejercicio 2019/20. Al 31 de marzo de 2021, la Sociedad tiene destinados a arrendamiento 13.966 m2 s/r + 5.355 m2 b/r (14.967 m2 s/r + 5.919 m2 b/r al cierre del ejercicio 2019/20), esto es, 80 viviendas, 85 locales, 155 plazas de garaje y 79 trasteros (93 viviendas, 88 locales, 169 plazas de garaje y 92 trasteros al 31 de marzo de 2020). El coste neto de amortizaciones y deterioros de las inversiones inmobiliarias asciende a 22.282.265 euros al cierre del ejercicio 2020/21 (23.618.733 euros al cierre del ejercicio 2019/20) siendo la ratio de ocupación al cierre del ejercicio actual del 69% frente al 74% del ejercicio anterior.

El detalle de los ingresos de arrendamiento es el siguiente:

	Euros	
	2020/21	2019/20
Ingreso de arrendamiento de la Residencia de mayores		497.260
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	1.236.456	1.667.177
Total	1.236.456	2.164.437

El detalle de los inmuebles que componen este epígrafe del balance de la Sociedad al 31 de marzo de 2021 e información asociada a los mismos es el siguiente:

Inmueble	Unidades				m2		Euros Coste neto	% Ocupación
	Viv.	Loc.	Gar.	Tr.	s/r	b/r		
Algeta 1	-	1	-	-	314	-	12.375	-
Bravo Murillo III	-	1	-	-	89	-	39.514	-
Carabanchel I	-	2	-	-	207	-	79.439	-
Carabanchel IX	-	4	-	-	245	-	329.785	100%
Carabanchel VIII	-	7	-	-	515	-	180.075	100%
Colmenar I	-	1	-	-	139	-	163.694	100%
Coslada II	-	8	-	-	1.275	-	1.471.411	100%
Coslada III	50	3	96	50	3.364	3.077	10.003.750	87%
Dehesa Quemada	-	-	-	-	-	-	4.439	-
Las Rosas	-	3	-	-	305	-	377.432	100%
López de Hoyos	-	-	2	-	-	80	12.794	-
Miguel Yuste	-	2	-	-	191	-	351.759	100%
Monteviejo	-	-	-	-	-	-	10.927	-
Palomares del Río (fases 1 y 2)	1	-	-	-	155	-	135.000	100%
Palomeras IV	-	1	-	-	67	-	22.382	-
Parla VII	1	-	1	-	58	41	150.000	100%
San Dalmacio	-	3	-	-	708	-	72.094	-
Sanchinarro I	-	3	-	-	248	-	369.918	-
Sanchinarro VII	-	4	7	-	477	226	1.070.621	100%
Sor Ángela B-2 y B-10	-	-	1	-	-	16	8.046	-
Sor Ángela Bloques 1 y 5	-	-	5	-	-	58	9.350	-
Sor Ángela Bloques 7 y 8	-	-	8	-	-	566	84.368	-
Encinar de los Reyes (Valhondo)	-	-	-	-	-	-	15.492	-
Valdemoro R-9	-	12	-	-	693	-	456.573	69%
Valladolid P28	-	2	-	-	162	-	37.386	-
Vallecas Comercial II	-	16	-	-	1.158	-	2.158.888	100%
Vallecas II	-	4	-	-	287	-	329.665	100%
Vallecas V	-	2	-	-	119	-	142.738	80%
Vallecas VII	4	2	6	4	304	234	783.297	67%
Villaiba II	2	2	1	2	298	39	377.105	76%
Villaverde Parcela 12 A	-	1	-	-	218	-	142.153	100%
Villaverde V	3	-	5	3	177	165	371.875	65%
Villaverde VI	19	-	22	19	842	853	2.466.812	68%
Virgen del Cortijo	-	1	-	-	1.251	-	41.109	-
Total	80	85	155	79	13.966	5.355	22.282.265	69%

Construcción

Los ingresos derivados de la construcción para terceros en el ejercicio 2020/21 han ascendido a 11.238.753 euros (28.590.896 euros en el ejercicio 2018/19). Los ingresos del ejercicio 2019/20 se han generado principalmente por los siguientes proyectos

	Euros	
	31/03/2021	31/03/2020
Residencial Tempranales (Laudeagar)	-	75.155
Parque Río Residencial (Cogeln, S.L.U.)	1.135.597	13.569.418
Torres Villaverde III (Boetticher y Navarro, S.L.U.)	6.641.466	4.594.510
Residencial Méndez Alvaro (Boetticher y Navarro, S.L.U.)	3.102.923	4.885.844
El Balcón de la Gavia (Boetticher y Navarro, S.L.U.)	-	5.485.769
Otras	358.767	-
Total	11.238.753	28.590.896

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 2020/21, la Sociedad ha obtenido ingresos por importe de 8.761.947 euros (6.591.742 euros en el ejercicio 2019/20).

Al cierre del ejercicio 2020/21, el **Margen bruto** de la Sociedad es positivo y asciende a 34.855.169 euros (53.312.319 euros en 2019/20), esto es un 30% de los ingresos en comparación con el 24% del ejercicio 2019/20.

Durante el ejercicio 2020/21, la Sociedad ha procedido a la venta de determinados inmuebles en arrendamiento que han supuesto un resultado bruto positivo de 120.345 euros (247.318 euros de pérdida en el ejercicio 2019/20). Estos importes no tienen en cuenta la reversión de deterioros de valor dotados en ejercicios anteriores.

Al cierre del ejercicio 2020/21, el **Margen neto** de la Sociedad es positivo y asciende a 30.056.819 euros (49.351.586 euros en 2019/20), esto es un 26% de los ingresos en comparación con el 23% del ejercicio 2019/20.

Al cierre del ejercicio 2020/21, el **Ebitda** de la Sociedad es positivo y asciende a 19.620.595 euros (39.112.291 euros en 2019/20), esto es, un 17% de los ingresos en comparación con el 18% del ejercicio 2019/20.

Reversión/(deterioro) y otros resultados: La Sociedad ha registrado en 2020/21 reversiones y deterioros de valor de sus activos y otros resultados por importe neto positivo de 5.309.057 euros (negativo en 4.297.665 euros en 2019/20). El detalle es el siguiente:

	Euros	
	2020/21	2019/20
Reversión/(deterioro) de:		
Terrenos	-898.468	-3.719.492
Obra en curso	3.306.739	-2.482.468
Producto terminado	659.291	136.844
Deudas comerciales	-16.966	637.921
Garantías y responsabilidades	906.023	1.077.796
Inversiones inmobiliarias	1.352.438	31.734
Total	5.309.057	4.297.665

Al cierre del ejercicio 2020/21, el **Ebita** de la Sociedad es positivo y asciende a 24.929.652 euros (34.814.626 euros en 2019/20), esto es, un 21% de los ingresos en comparación con el 16% del ejercicio 2019/20.

Amortizaciones: Al 31 de marzo de 2021, el gasto por amortización de las inversiones intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias ha ascendido a 524.346 euros (622.394 euros en 2019/20).

Resultados extraordinarios: Al 31 de marzo de 2021, los resultados extraordinarios son positivos en 58.701 euros (negativo de 168.216 euros en 2019/20)

Resultado financiero: El resultado financiero del ejercicio 2020/21 ha sido positivo en 20.448.465 euros frente a los 3.750.489 euros de resultado negativo 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.

- Isla Canela, S.A.: Con fecha 1 de julio de 2020, la Junta General Universal y Extraordinaria de Isla Canela, S.A. aprueba la adquisición por esta a Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. de la totalidad de las acciones de Isla Canela, S.A. que tenía a esa fecha (11.250 acciones equivalentes al 18% de participación) creándose la oportuna autocartera. El precio de las acciones se fija tomando como referencia el Valor Teórico Contable al 31 de diciembre de 2019 de las acciones de la participada (2.009,229132 euros por acción) según resulta de las cuentas anuales de dicho ejercicio 2019 aprobadas por la Junta General Ordinaria y Universal de accionistas de 25 de junio de 2020. El pago del precio se hace mediante compensación parcial de la deuda que la Sociedad mantiene a esa fecha con la participada, como consecuencia del contrato de financiación de fecha 2 de enero de 2008 firmado entre las partes, siendo este el motivo que justifica la adopción de dicho acuerdo.

Esta operación de venta por parte de la Sociedad de la totalidad de las acciones de Isla Canela, S.A. a la propia sociedad participada ha generado un beneficio de 22.178.371 euros que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de marzo de 2021.

- Boetticher y Navarro, S.L.U.: Con fecha del 11 de marzo de 2021, Boetticher y Navarro, S.L.U., perteneciente al 100% a la Sociedad, ha acordado el reparto de un dividendo de 6.690.818 euros contra los resultados de la sociedad obtenidos en el ejercicio 2020 que se ha pagado inmediatamente mediante compensación del crédito que la Sociedad tienen frente a su participada, así como la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición por importe de 13.566.123 euros que se abona a la Sociedad de la siguiente forma:
 - o 6.428.104 euros mediante compensación del saldo remanente del crédito que la Sociedad ostenta frente a la participada, y
 - o 7.138.020 euros que se va a ir pagando a la Sociedad en el plazo máximo de 12 meses a contar desde ese momento a medida que la participada genere caja de acuerdo con la previsión de entrega de sus promociones inmobiliarias.

El importe total de los dividendos con origen en Boetticher y Navarro, S.L.U. en el ejercicio 2020/21 ha sido de 20.256.941 euros. De acuerdo con el apartado 2.8. "Intereses y dividendos recibidos de activos financieros de la norma de registro y valoración (NRV) 9ª. Instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre", la Sociedad ha registrado como Ingresos por dividendos en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de marzo de 2021 el importe de 11.692.996 euros equivalente a los resultados generados por la participada desde el ejercicio en el que la Sociedad recapitalizó a la participada vía capitalización de deuda en el ejercicio 2016 (creación de la prima de ascunción). El resto del importe equivalente a 8.563.945 euros ha sido registrado por la Sociedad contra el coste de la inversión. En este sentido, con motivo de la reducción de patrimonio experimentada por la participada, la Sociedad ha actualizado, como hace cada cierre de ejercicio, la prueba de deterioro de valor de sus instrumentos de patrimonio registrando una pérdida de 15.571.312 euros por deterioro de instrumentos de patrimonio al 31 de marzo de 2021 que se encuentra registrada en el epígrafe de "Deterioro y Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" a dicha fecha.

En el ejercicio 2020/21, la Sociedad ha registrado en el apartado de ingresos financieros de participaciones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo y asociadas los ingresos obtenidos como consecuencia del reparto de dividendos de sus sociedades participadas por importe de 18.237.448 euros (1.466.226 euros en el ejercicio 2019/20) así como ingresos derivados de la financiación a sociedades del grupo por importe de 304.450 euros (570.583 euros en el ejercicio 2019/20). Aparte del dividendo repartido

por Boetticher y Navarro, S.L.U. anteriormente explicado, los ingresos por dividendos del ejercicio han sido los siguientes:

- 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, el 98% del resultado positivo del ejercicio 2019 después de hacer frente a las obligaciones mercantiles y estatutarias. El importe de estos dividendos correspondientes a la Sociedad por importe de 1.402.177 euros fue cobrado el 7 de julio de 2020. Adicionalmente, el 29 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración de la sociedad participada acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2020 por un importe de 1,57 euros brutos por acción pagados el mismo 29 de diciembre de 2020, lo que equivale a un importe total bruto de 7.000.000 euros que supuso un ingreso por dividendos para la Sociedad de 783.550 euros. Ambos importante que totalizan 2.185.727 euros fueron registrados en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de marzo de 2021.
- La sociedad participada Parque Bruselas Residencial, S.L. participada por la Sociedad en un 50%, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado de esta del ejercicio 2020 por un importe total de 8.300.000 euros lo que ha supuesto un ingreso en la Sociedad por importe de 4.150.000 euros. Dicho dividendo fue cobrado de inmediato por compensación de deudas y ha sido registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de marzo de 2021.
- Adicionalmente la Sociedad ha registrado otros dividendos de sociedades participadas en el ejercicio por importe de 208.725 euros procedentes de:
 - o Gestora de Solares, S.L.U. (19.551 euros)
 - o Tenedora de Terrenos, S.L.U. (21.969 euros)
 - o Prynergia, S.L.U. (151.060 euros)
 - o Pryconsa Senyor, S.L. (16.145 euros)

Resultado neto: Al 31 de marzo de 2021, la Sociedad ha obtenido un resultado neto positivo de 41.705.009 euros (26.346.479 euros en el ejercicio 2019/20).

2. Adquisición de acciones propias

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2020, la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Número de acciones	Valor Nominal	Euros Precio medio de Adquisición	Coste total de adquisición
Acciones propias	66.754	6,01	117,77	7.861.835

Las acciones propias que ha ido adquiriendo la Sociedad se han registrado por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor importe del Patrimonio Neto. Los resultados derivados de la compraventa, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocían directamente en el patrimonio neto, sin que en ningún caso se registrara resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Durante el ejercicio 2020/21, la Sociedad ha ofrecido a sus accionistas la posibilidad de comprar dichas acciones en ejercicio de su derecho preferente de compra siendo el resultado el siguiente:

- Con fecha del 14 de mayo de 2020, la Sociedad firma un contrato privado de compraventa con PER 32, S.L. (su accionista principal) en virtud del cual la primera vende a la segunda 66.662 acciones de dicha autocartera representativas del 1,85% de participación siendo de precio de la compraventa de 7.756.458 euros. Dicho importe se abona de la siguiente manera:
 - o El 50%, esto es, la cantidad de 3.878.229 euros mediante transferencia bancaria el 30 de

junio de 2020

- o El 50% restante, esto es, la cantidad de 3.878.229 euros se abona mediante transferencia bancaria el 31 de julio de 2020.

Al 31 de marzo de 2021, la totalidad del importe ha sido cobrado en los plazos establecidos.

- Con fecha 22 de mayo de 2020, el resto de las acciones que la Sociedad tenía en autocartera al 31 de marzo de 2020, es decir, 92 acciones son vendidas a uno de los accionistas minoritarios, Ocaxet de Combustibles, S.L., por un precio de 10.704 euros que el comprador paga al contado.

Estas operaciones de venta de la totalidad de la autocartera de la Sociedad han supuesto una pérdida de 94.673 euros que se ha sido registrada contra las reservas voluntarias de la Sociedad al 31 de marzo de 2021.

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 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. Estas 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 2021, 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

f) Riesgos de la pandemia COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente hasta el 21 de junio. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho, afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de los posible los impactos sobre los resultados.

Este hecho, ha provocado que la Sociedad haya tenido que firmar diferentes diferimientos o carencias en los contratos con los arrendatarios de los activos y ha impactado de manera relevante en el proceso de venta de los activos inmobiliarios de la Sociedad. Además, la Sociedad se ha acogido, conforme a la legislación aprobada por el Gobierno al efecto, a varios Expedientes de Regulación Temporal de Empleo que han afectado a determinados empleados de diversas actividades de la Sociedad (departamento de obras principalmente), según se explica con mayor detalle en la Nota 19.

La medida en la que el Coronavirus impactará en los resultados futuros dependerá de desarrollos futuros que no se pueden predecir fiablemente, incluidas las acciones para contener la enfermedad, el proceso de vacunación y mitigar su impacto en las economías de los países afectados, entre otros. Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los Administradores de la Sociedad y considera que no se prevé ningún escenario en el que este riesgo pueda afectar de manera significativa al valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad o que la continuidad de la actividad se vea comprometida. Las valoraciones realizadas por terceros externos independientes, Savills, se emiten sobre la base de "incertidumbre de valoración material", de acuerdo con VPS3 y VPGA10 del libro Rojo de RICS Global Standards, circunstancia que requerirá un seguimiento en la evolución de la situación macroeconómica y del mercado inmobiliario en el futuro y su incidencia en el valor de mercado de los activos.

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 2021

Dada la actividad de la Sociedad, el Órgano de Administración de esta considera que en el año 2021/22 la Sociedad seguirá ejecutando nuevos proyectos de promoción inmobiliaria y vendiendo el stock de producto terminado de la Sociedad con objetivos de rentabilidad.

Como se indica en la Nota 5.n), como consecuencia de los efectos derivados del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria

ocasionada por el Covid-19, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19; y el Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo, por el que se regula un permiso retribuido recuperable para las personas trabajadoras por cuenta ajena que no presten servicios esenciales, con el fin de reducir la movilidad de la población en el contexto de la lucha contra el Covid-19, la Sociedad ha presentado un Expediente de Regulación Temporal de Empleo que afecta a parte de su plantilla, principalmente a la que está vinculada con la actividad relacionada con el ejercicio de su actividad constructora, pero ello no supone la extinción de la relación laboral ni la obligación de pago de indemnización alguna a cargo de la sociedad.

No obstante lo anterior, los Administradores de la Sociedad, en base a las estimaciones realizadas, consideran que el impacto que tendrá esta situación no pondrá en peligro la continuidad de las operaciones de esta.

5. Información sobre conflicto de intereses por parte del Órgano de Administración

Al cierre del ejercicio 2020/21 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:

	2020/21	2019/20
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	55,93	63,98
Ratio de operaciones pagadas	57,27	48,45
Ratio de operaciones pendientes de pago	43,20	150,05
	Euros	
Total pagos realizados	106.176.992	126.274.069
Total pagos pendientes	11.106.101	15.676.960

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 2019/20 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).

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 2021 a excepción de los siguientes:

- Con fecha del 15 de abril de 2021, Anoa Finanzas, S.L., sociedad del Grupo al que pertenece la

Sociedad, ha adquirido el 100% de las participaciones sociales de la sociedad Rento Tecnología de Alquiler, S.L. (hasta ahora participada por Anoa Finanzas, S.L. en un 50%). Con motivo de esta toma de control por parte del Grupo, la sociedad Anoa Finanzas, S.L. ha amortizado anticipadamente la totalidad del préstamo participativo que la Sociedad tenía concedido a Rento Tecnología de Alquiler, S.L. y ha atendido el importe de los intereses devengados hasta ese momento.

- Con fecha 22 de abril de 2021, la Sociedad ha firmado dos contratos con terceros para la construcción llave en mano (Contratos Build to Rent) de sendos edificios de uso residencial a construir sobre dos parcelas propiedad de la Sociedad. En concreto las parcelas son:
 - o 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, piscina, 158 trasteros y zonas comunes con un valor de venta total del contrato de 35.000.000 euros.
 - o Parcela RC-2 del APE 11.13 Cocheras Buenavista en Carabanchel – Madrid sobre la que se van a construir 172 viviendas, 172 plazas de aparcamiento, piscina y 172 trasteros y zonas comunes con un valor de venta total del contrato de 38.000.000 euros.
- Con fecha del 22 de abril de 2021, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad aprueba la modificación de la autorización concedida por la Junta General celebrada el 30 de septiembre de 2020, en lo referente al importe máximo de las emisiones de pagarés en circulación en cada momento, incrementándolo de 100.000.000 de euros a 150.000.000 de euros. Los restantes términos y condiciones que constituyen la autorización de la Junta General permanecerán en vigor conforme a su redacción original.
- Con fecha 26 de abril de 2021 la Comisión de Incorporaciones y Suspensiones del Mercado Alternativo de Renta Fija ha acordado la incorporación al Mercado Alternativo de Renta Fija del suplemento al documento base informativo de incorporación de pagarés de la Sociedad denominado “Programa de Pagarés PRYCONSA 2020”, con un saldo vivo máximo de 150.000.000 euros.
- Con fecha del 28 de abril de 2021, la Sociedad le ha concedido a la cooperativa Castilla Plaza 2018, S. Coop. un préstamo por importe de 6.940.000 euros con garantía hipotecaria sobre la parcela número 41-A del término municipal de Las Rozas de Madrid, en el sector SUP VIII - 4B “El Cantizal” propiedad de esta que ha sido adquirida ese mismo día mediante un procedimiento de subasta del Ayuntamiento de Las Rozas. El mencionado préstamo tiene un plazo final de vencimiento fijado el 28 de abril de 2025. Asimismo, ese mismo día le concede un préstamo adicional por importe de 1.376.130 euros para que la prestataria pueda afrontar el pago del IVA de la referida compraventa de la parcela así como otros gastos asociados siendo en este caso el plazo de vencimiento de 12 meses a contar desde la firma de este. Ambos préstamos devengan intereses de mercado.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

La formulación de las presentes cuentas anuales ha sido realizada por los Administradores de la Sociedad, el 31 de mayo de 2021 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 81 hojas de papel común incluida la presente, desde el número 1 hasta la página 81 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, 31 de mayo de 2021.

D. Marco Colomer Barrigón
Presidente y Consejero Delegado

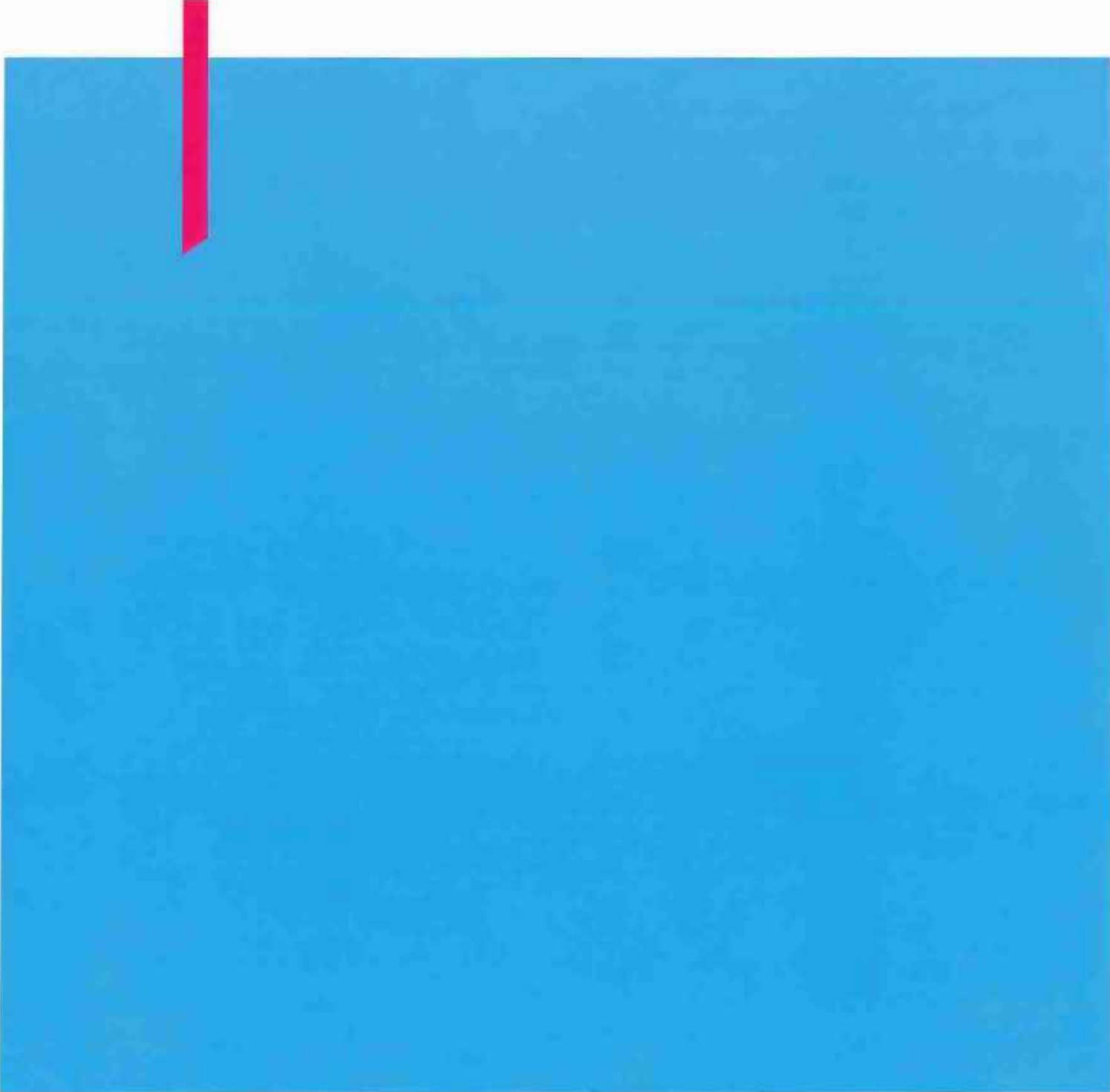
PER 32, S.L.
D. Marco Colomer Barrigón (Consejero)

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



PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE
MARZO 2022 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 2022 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 2021/2022:

- Balances al 31 de marzo de 2022 y 2021
- Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios 2021/2022 y 2020/2021
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente a los ejercicios 2021/2022 y 2020/2021
- Estados de Flujos de Efectivo correspondientes a los ejercicios 2021/2022 y 2020/2021
- Memoria del ejercicio 2021/2022

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2021/2022

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 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de marzo de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 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
---	------------------------

<i>Valoración de existencias</i>	
----------------------------------	--

El epígrafe de “Existencias” del balance al 31 de marzo de 2022, 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, en particular en lo que se refiere a valores de mercado actualizados y descuento de rentas.	
---	--

El análisis de la razonabilidad del valor neto contable de las existencias al 31 de marzo de 2022 ha sido considerado como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.	
--	--

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

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">- 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 informes de tasación elaborados por los expertos independientes externos, así como las valoraciones internas realizadas por la dirección de la Sociedad sobre estos activos, basados en el análisis de comparabilidad de precios, descuento de rentas y últimas transacciones al cierre del ejercicio.- 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.- Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los valores realizables de dichas inversiones al 31 de marzo de 2022.- 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 2022, 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 2022 ha sido considerado como uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.	
---	--

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

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- 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 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, basados en el análisis de comparabilidad de precios, descuento de rentas y últimas transacciones al cierre del ejercicio.- 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. |
|--|--|

Aspectos más relevantes de la auditoría	Respuesta de auditoría
	- Para aquellas inversiones significativas en empresas del grupo que no poseen activos inmobiliarios, evaluación de los estudios de valoración elaborados por la dirección de la Sociedad. - Análisis de la razonabilidad de los cálculos realizados por la dirección de la Sociedad para la determinación de los importes recuperables de estas inversiones al 31 de marzo de 2022. - 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 2022, 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 el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2022 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.

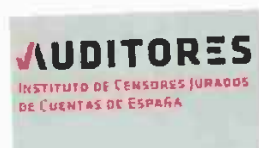
Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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 51273)

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

31 de mayo de 2022



BDO AUDITORES, S.L.P.

2022 Núm. 01/22/12869
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
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 2022 e
Informe de Gestión**

Índice

Memoria Anual.....	3
1. Origen, antecedentes y actividad de la Empresa	9
2. Cesiones de activos a favor de la Sociedad.....	10
3. Bases de presentación de las cuentas anuales	10
4. Aplicación del resultado.....	12
5. Principios contables y normas de registro y valoración	12
6. Inmovilizado intangible	24
7. Inmovilizado material.....	24
8. Inversiones inmobiliarias.....	26
9. Arrendamientos.....	29
10. Inversiones financieras (largo plazo y corto plazo)	30
11. Existencias	40
12. Deudores y otras cuentas a cobrar	48
13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	49
14. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros.....	49
15. Patrimonio Neto y Fondos propios	51
16. Provisiones y contingencias	53
17. Deudas (largo y corto plazo)	55
18. Administraciones públicas y Situación fiscal.....	58
19. Ingresos y gastos	62
20. Operaciones y saldos con partes vinculadas.....	66
21. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección	71
22. Información sobre conflicto de intereses por parte de los Administradores	71
23. Información sobre medio ambiente.....	71
24. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes.....	72
25. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	74
26. Hechos posteriores al cierre	74
Informe de Gestión	75
1. Evolución de la Sociedad durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022.....	76
2. Adquisición de acciones propias	81
3. Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros.....	82
4. Perspectiva 2022	83
5. Información sobre conflicto de intereses por parte del Órgano de Administración	83
6. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores	84
7. Hechos posteriores al cierre	84
Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales.....	85

Memoria Anual

Ejercicio anual terminado el
31 de marzo de 2022

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.
BALANCE AL 31 DE MARZO DE 2022

(Euros)

	ACTIVO	31/03/2022	31/03/2021	PASIVO	31/03/2022	31/03/2021	Notas de la Memoria
ACTIVO NO CORRIENTE		167.816.624	127.000.058	PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado intangible	6	188.027	96.548	FONDOS PROPIOS:	478.542.045	466.865.401	15
Aplicaciones informáticas		188.027	46.226	Capital	21.695.391	21.695.391	
Inmovilizado en curso				Capital esculturado	21.695.391	21.695.391	
Inmovilizado material	7	2.797.527	2.993.221	Prima de emisión	13.914.868	13.914.868	
Terrenos y construcciones		2.261.383	2.298.284	Reservas	449.174.195	449.174.195	
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		536.144	694.937	Legal y estatutarias	4.339.078	4.339.078	
Inversiones inmobiliarias	8	18.283.800	22.282.265	Reservas capitalización	2.733.775	1.291.607	18.6
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	10	97.650.497	91.654.996	Otras reservas	442.101.342	443.643.510	
Instrumentos de patrimonio		97.650.497	91.654.996	Resultados negativos de ejercicios anteriores	-18.871.717	-99.624.062	
Inversiones financieras a largo plazo	10	37.553.120	7.975.320	Resultado del ejercicio	13.629.308	41.705.008	4
Créditos a terceros a largo plazo		31.856.101	7.208.085	Ajustes por cambios de valor	-477.290	-	10
Valores representativos de deuda		4.341.363	-				
Otros activos financieros		1.355.656	767.235				
Activos por impuesto diferido	18.3	1.343.653	1.998.708				
ACTIVO CORRIENTE		745.176.840	686.051.029	PASIVO NO CORRIENTE			
Existencias	11	649.648.962	598.611.945	Provisiones a largo plazo	8.931.565	5.749.668	16
Terrenos y solares		344.214.833	346.220.243	Otras provisiones	8.931.565	5.749.668	
Productos en curso		238.245.854	175.988.023	Deudas a largo plazo	4.769.792	12.868.075	17
Productos terminados		51.295.043	76.389.992	Deudas con entidades de crédito	4.337.875	12.498.248	
Anticipo de existencias		15.893.232	13.687	Otros pasivos financieros	431.917	369.827	
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		19.497.053	10.011.897				
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12	8.378.139	8.336.276	PASIVO CORRIENTE	411.227.352	327.567.943	
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	20	671.116	681.080	Provisiones a corto plazo	4.380.820	2.476.018	16
Deudores varios	12	899.606	947.274	Deudas a corto plazo	141.259.727	130.102.224	17
Personal		46.083	47.267	Obligaciones y otros valores negociables	129.698.106	99.362.603	
Activos por impuesto corriente	18.1 y 18.2	169.624	-	Deudas con entidades de crédito	11.368.614	30.525.657	
Otros créditos con las Administraciones Públicas	18.1	9.332.484	-	Otros pasivos financieros	185.007	213.964	
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	10 y 20	22.846.757	12.498.705	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	184.341.777	128.595.204	20
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		16.786.265	7.854.183	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	100.746.754	66.281.147	
Otros activos financieros		6.060.492	4.644.522	Proveedores	30.362.106	18.326.687	
Inversiones financieras a corto plazo	10	20.999.526	23.892.494	Acreeedores varios	515.758	13.074.697	11
Instrumentos de patrimonio		669.808	718.625	Personal, remuneraciones pendientes de pago	316.669	298.935	
Créditos a terceros a corto plazo		19.576.068	23.162.779	Pesivos por impuesto corriente	-	18.414	18.1 y 18.2
Otros activos financieros		253.860	90	Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.944.916	2.745.687	18.1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13	32.594.543	41.045.988	Anticipos de clientes	66.607.305	31.816.727	11
Tesorería		32.584.543	41.045.988	Periodificaciones a corto plazo	498.274	113.350	
TOTAL ACTIVO		902.993.464	813.051.087	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	902.993.464	813.051.087	

Las Notas 1 a 26 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de marzo de 2022.

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE MARZO DE 2022
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021/22	Ejercicio 2020/21
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	19.1	125.794.511	116.272.343
Ventas		105.355.678	95.045.324
Explotación de inmuebles	8 y 19.2	1.405.201	1.236.456
Construcción		14.657.271	11.238.753
Servicios y otros		4.376.361	8.751.810
Variación existencias promociones en curso y edificios construidos	11	38.286.631	38.407.385
Aprovisionamientos	19.3	-110.732.096	-105.511.676
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-65.269.010	-37.045.177
Variación de existencias de solares	11	-9.843.711	-29.612.082
Trabajos realizados por otras empresas		-43.116.696	-41.921.979
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	11	7.497.321	3.067.562
Gastos de personal	19.4	-13.360.492	-12.611.292
Sueldos, salarios y asimilados		-10.390.861	-9.902.701
Cargas sociales		-2.969.631	-2.708.591
Otros gastos de explotación		-22.838.892	-11.991.478
Servicios exteriores	19.5	-10.353.275	-8.116.475
Tributos	19.5	-7.358.552	-4.588.267
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	19.6	-5.087.651	889.058
Otros gastos de gestión corriente		-39.414	-175.794
Exceso de provisiones	16	8.255	-
Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8	-525.287	-524.347
Deterioro y resultados enajenaciones inmovilizado e inversiones inmobiliarias		450.175	1.472.782
Deterioro y pérdidas	8	265.069	1.352.437
Resultados por enajenaciones y otras	8	185.106	120.345
Otros resultados	16	2.471.082	51.602
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		19.553.887	25.565.319
Ingresos financieros	19.7	1.655.400	18.914.638
De participaciones en instrumentos de patrimonio		232.479	18.237.448
- En empresas del grupo y asociadas	10 y 20	167.869	18.237.448
- En terceros	10	64.610	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.422.921	677.190
- En empresas del grupo y asociadas	20	242.068	304.450
- En terceros	10	1.180.853	372.740
Gastos financieros	19.7	-5.079.515	-6.428.797
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	20	-1.975.878	-2.385.656
Por deudas con terceros	17	-3.103.637	-4.044.141
Variación de valor razonable de instrumentos financieros	10	-70.506	256.074
Diferencias de cambio		-	-1
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	10	344.318	6.606.239
RESULTADO FINANCIERO		-3.150.303	19.347.153
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		16.403.584	44.912.473
Impuestos sobre beneficios	18.4	-2.774.276	-3.207.464
RESULTADO DEL EJERCICIO		13.629.308	41.705.009

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 2022

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A. ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2022 A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Euros)			Ejercicio 2021/22	Ejercicio 2020/21
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)			13.629.308	41.705.009
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto				
Por valoración instrumentos financieros			-636.387	-
Efecto impositivo			159.097	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)			-477.290	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)			-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)			13.152.018	41.705.009
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 2022.				

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.												
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO AL 31 DE MARZO DE 2022												
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 patrimonio propias	Resultados ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes de valor	Total
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2020	21.688.391	13.914.868	4.339.078	7.076.694	2.327.539	340.862	435.184.985	-7.861.835	-83.335.893	26.346.479	-	420.027.878
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.705.009	-	41.705.009
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	950.945	-950.945	-	23.711.831	-26.346.479	-	-2.634.648
Distribución resultado 2019/20 (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	-	-	23.711.831	-26.346.479	-	-2.634.648
Reserva capitalización	-	-	-	-	-	950.945	-950.945	-	-	-	-	-
Venta de autocartera	-	-	-	-	-	-	-94.873	7.861.835	-	-	-	7.767.182
Otros movimientos	-	-	-	-	66.270	-	-66.270	-	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2021	21.688.391	13.914.868	4.339.078	7.076.694	2.393.808	1.291.607	434.073.007	-	-59.624.062	41.705.009	-	486.866.401
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.829.308	-477.290	13.182.018
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	1.442.168	-1.442.168	-	39.752.345	-41.705.009	-	-1.952.664
Distribución resultado 2020/21 (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	-	-	39.752.345	-41.705.009	-	-1.952.664
Reserva capitalización	-	-	-	-	-	1.442.168	-1.442.168	-	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE MARZO DE 2022	21.688.391	13.914.868	4.339.078	7.076.694	2.393.808	2.733.775	432.630.839	-	-19.871.717	13.829.308	-477.290	478.064.755
Las Notas 1 a 28 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 2022.												

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2022
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021/22	Ejercicio 2020/21
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		-9.273.356	18.969.670
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		16.403.584	44.912.473
2. Ajustes del resultado:		-1.209.396	-24.252.211
a) Amortización del inmovilizado (+)	6, 7 y 8	525.286	524.346
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8, 10 y 11	-8.106.708	11.152.132
c) Variación de provisiones (+/-)	19.6	3.203.513	-889.058
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	7 y 8	-185.096	-120.345
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	10	-	-22.178.371
g) Ingresos financieros (-)	19.7	-1.655.400	-18.914.638
h) Gastos financieros (+)	19.7	5.079.515	6.429.797
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	10 y 15	-70.506	-256.074
3. Cambios en el capital corriente:		-18.816.265	-14.217.958
a) Existencias (+/-)	11	-44.291.608	-8.787.534
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	12 y 18	-9.302.692	-1.191.862
c) Otros activos corrientes (+/-)	10	-1.415.970	-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	11	34.484.021	-4.493.353
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	16 y 17	2.270.770	208.915
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	10 y 11	-560.786	45.876
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		-5.651.278	12.527.366
a) Pagos de intereses (-)	19.7	-4.999.419	-6.137.157
b) Cobros de dividendos (+)	10 y 19.7	232.479	18.237.448
c) Cobros de intereses (+)	19.7	1.422.921	677.190
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	18.3	-2.307.259	-250.115
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-171.416	8.019.073
6. Pagos por inversiones (-):		-40.905.819	-11.324.262
a) Empresas del grupo y asociadas	10	-14.583.265	-2.482.863
b) Inmovilizado intangible	6	-155.060	-69.141
c) Inmovilizado material	7	-54.299	-133.023
e) Otros activos financieros	10	-26.113.195	-8.639.235
7. Cobros por desinversiones (+):		40.734.403	19.343.335
a) Empresas del grupo y asociadas	20	35.746.573	14.209.547
c) Inmovilizado material	7	29.200	-
d) Inversiones inmobiliarias	8	4.958.630	2.615.484
e) Otros activos financieros	10	-	2.518.304
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		983.327	10.021.197
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	7.767.161
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	15	-	7.767.161
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		2.935.991	4.888.684
a) Emisión:		30.335.503	42.951.683
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	17	30.335.503	42.951.683
b) Devolución y amortización de:		-27.399.512	-38.062.999
2. Deudas con entidades de crédito (-)	17	-27.399.512	-38.062.999
11. Pagos por dividendos		-1.952.664	-2.634.648
a) Dividendos (-)	15	-1.952.664	-2.634.648
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE INTERÉS		-	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		-8.461.445	37.009.940
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.	13	41.045.988	4.036.048
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	13	32.584.543	41.045.988

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 2022.

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

Memoria del
Ejercicio anual terminado el
31 de marzo de 2022

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, del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, fueron aprobadas por la Junta General de Socios de PER 32, S.L. celebrada el 30 de junio de 2021 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2. Cesiones de activos a favor de la Sociedad

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.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 y 2021 no se ha producido ninguna operación corporativa similar.

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 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de septiembre de 2021.

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 2021, 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 2022, 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 2021.

h) Cambios en criterios contables

La primera aplicación de las modificaciones introducidas en el Plan General de Contabilidad mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, relativas principalmente a las normas de registro y valoración de instrumentos financieros y de reconocimiento de ingresos, ha supuesto únicamente la reclasificación de instrumentos financieros a las nuevas categorías que introduce el Real Decreto 1/2021 al 1 de abril de 2021.

La conciliación en la fecha de primera aplicación de los activos y pasivos financieros, con relación a su clasificación y valoración de acuerdo con la nueva categoría, es como sigue:

(Euros) Reclasificado de:	Saldo a 01/04/2021	Reclasificado a:			
		Activos financieros a valor Razonable cambios en pérdidas y ganancias	Activos financieros a coste	Activos financieros a coste amortizado	Pasivos financieros a coste amortizado
Instrumentos patrimonio Grupo y asociadas largo plazo	91.654.996	-	91.654.996	-	-
Instrumentos patrimonio a corto plazo	719.625	719.625	-	-	-
Préstamos y partidas a cobrar C/P y L/P	53.648.791	-	-	53.648.791	-
Débitos y partidas a pagar C/P y L/P	335.082.549	-	-	-	335.082.549

En relación con la aplicación de los nuevos criterios a partir de 1 de enero de 2021 correspondientes a la modificación de la Norma de Registro y Valoración 10ª de Existencias y la Norma de Registro y Valoración 14ª de Ingresos por ventas y prestación de servicios, estas modificaciones no han tenido impacto en los Estados Financieros de la Sociedad.

4. Aplicación del resultado

La distribución del beneficio del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 propuesta por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias	13.629.308
Aplicación:	
Dividendos	1.362.931
Resultados negativos de ejercicios anteriores	12.266.377

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 2022, 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 minora 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 incurrir.

Al 31 de marzo de 2022, 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 inmobiliarios.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test 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	
	31/03/2022	31/03/2021
Terrenos y solares (Nota 11)	344.214.833	346.220.243
Obra en curso de ciclo largo (Nota 11)	133.866.381	146.187.191
Anticipos de compra de suelo (Nota 11)	15.892.591	-
Total activos corrientes	493.973.805	492.407.434
Anticipos de clientes (asociados a obras en curso de ciclo largo)	32.377.769	16.476.364
Total pasivos corrientes	32.377.769	16.476.364

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 2022 y al 31 de marzo de 2021, se han activado intereses en las promociones en curso por importe de 487.036 euros y 1.101.210 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.

I) 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 2022 (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.
- La presente propuesta de acuerdo ha sido impulsada por la Dirección de Recursos Humanos del Grupo y es aprobada por el Consejo de cara a su elevación a la Junta General de accionistas para su definitiva aprobación.

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 2022 y al 31 de marzo de 2021, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

Ejercicio 2021/22

	Euros Saldo al 31/03/2021	Adiciones Dotaciones	Traspasos	Saldo al 31/03/2022
Coste:				
Aplicaciones informáticas	1.040.302	140.566	63.816	1.244.684
Inmovilizado intangible en curso	49.322	14.494	-63.816	-
Total coste	1.089.624	155.060	-	1.244.684
Amortización acumulada:				
Aplicaciones informáticas	-994.076	-62.581	-	-1.056.657
Total amortización acumulada	-994.076	-62.581	-	-1.056.657
Inmovilizado intangible neto	95.548	92.479	-	188.027

Ejercicio 2020/21

	Euros Saldo al 31/03/2020	Adiciones Dotaciones	Saldo al 31/03/2021
Coste:			
Aplicaciones informáticas	1.020.483	19.819	1.040.302
Inmovilizado intangible en curso	-	49.322	49.322
Total coste	1.020.483	69.141	1.089.624
Amortización acumulada:			
Aplicaciones informáticas	-930.677	-63.399	-994.076
Total amortización acumulada	-930.677	-63.399	-994.076
Inmovilizado intangible neto	89.806	5.742	95.548

Las principales adiciones del ejercicio 2021/22 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. La inversión del ejercicio en este sentido ha ascendido a 155.060 euros (69.141 euros en el ejercicio 2020/21). Durante el ejercicio terminado a 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021 no se han producido retiros.

Durante el ejercicio 2020/21, la Sociedad ha finalizado el proyecto de digitalización del procedimiento de entregas de las viviendas que promueve mediante la creación de una aplicación de clientes. En este sentido, durante el ejercicio la Sociedad ha incurrido en costes de desarrollo de la aplicación por importe de 14.494 euros que se contabilizaron en el epígrafe de "Aplicaciones informáticas en curso" del balance de la Sociedad y que se han traspasado por un importe total de 63.816 euros a "Aplicaciones informáticas" al estar operativo el proyecto.

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2020/21 en concepto de amortización de aplicaciones informáticas ha sido de 62.581 euros (63.399 euros en 2019/20) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de marzo de 2022.

Durante el ejercicio 2021/22 no se ha capitalizado carga financiera alguna en el epígrafe de inmovilizado intangible. Al cierre del ejercicio 2021/22 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 978.457 euros que siguen en uso (916.956 euros en el ejercicio 2020/21). No existen compromisos de compra de elementos de inmovilizado intangible en la actualidad.

7. Inmovilizado material

Los saldos, al 31 de marzo de 2022 y al 31 de marzo de 2021, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

Ejercicio 2021/22

	Saldo al 31/03/2021	Euros		Saldo al 31/03/2022
		Adiciones Dotaciones	Retiros	
Coste:				
Terrenos	1.703.875	-	-	1.703.875
Construcciones	1.095.745	-	-	1.095.745
Instalaciones técnicas y maquinaria	5.773.320	15.429	-118.436	5.670.313
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.295.535	329	-6.491	1.289.373
Elementos transporte y EPD	1.084.266	38.541	-	1.122.807
Total coste	10.952.741	54.299	-124.827	10.882.113
Amortización acumulada:				
Construcciones	-501.336	-36.901	-	-538.237
Instalaciones técnicas y maquinaria	-5.417.866	-119.603	113.265	-5.424.204
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-1.054.672	-46.057	6.491	-1.094.238
Elementos transporte y EPD	-985.646	-42.261	-	-1.027.907
Total amortización acumulada	-7.959.520	-244.822	119.756	-8.084.586
Inmovilizaciones materiales netas	2.993.221	-190.523	-5.171	2.797.527

Ejercicio 2020/21

	Saldo al 31/03/2020	Euros		Saldo al 31/03/2021
		Adiciones Dotaciones	Traspasos	
Coste:				
Terrenos	1.703.875	-	-	1.703.875
Construcciones	1.095.747	-	-	1.095.746
Instalaciones técnicas y maquinaria	5.745.966	27.354	-	5.773.320
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.255.100	40.435	-	1.295.535
Elementos transporte y EPD	1.019.032	65.234	-	1.084.266
Total coste	10.819.719	133.023	-	10.952.742
Amortización acumulada:				
Construcciones	-464.436	-36.901	-	-501.337
Instalaciones técnicas y maquinaria	-5.316.225	-101.641	-	-5.417.866
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	-1.013.438	-41.234	-	-1.054.672
Elementos transporte y EPD	-949.058	-36.589	1	-985.646
Total amortización acumulada	-7.743.157	-216.365	1	-7.959.521
Inmovilizaciones materiales netas	3.076.562	-83.342	1	2.993.221

Las adiciones del ejercicio 2021/22 han ascendido a 54.299 euros (133.023 euros en el ejercicio 2020/21), y se corresponden, principalmente, con costes incurridos en equipos de proceso de información y datos así como en instalaciones propias. Adicionalmente, durante el ejercicio 2021/22 no se han producido traspasos desde otras partidas del balance de la Sociedad (0 euros en el ejercicio 2020/21).

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 2.959.838 euros están pendientes de amortizar a 31 de marzo de 2022 (3.322.119 euros al 31 de marzo de 2021) (Nota 17).

Durante el ejercicio 2021/22 no se ha capitalizado carga financiera en el epígrafe de inmovilizado material. Asimismo, al 31 de marzo de 2022, no existe carga financiera activada en el inmovilizado material de importe significativo.

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2021/22 en concepto de amortización ha sido de 244.822 euros (216.365 euros en el ejercicio 2020/21) que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de marzo de 2022.

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, y una nave destinada a almacén situada en San Martín de la

Vega (Madrid) por importe bruto de 1.490.260 euros.

Durante el ejercicio 2021/22 se han producido bajas o retiros por importe de 124.927 euros (0 euros en el ejercicio 2020/21) correspondiente principalmente a la venta de cierta maquinaria propiedad de la Sociedad que en el momento de la venta estaban prácticamente amortizadas. El resultado neto positivo obtenido en las mencionadas bajas ha ascendido a 24.029 euros (0 euros de beneficio en el ejercicio 2020/21) 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 2022 y 31 de marzo de 2021, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle:

	Euros	
	Valor contable (bruto)	
	31/03/2022	31/03/2021
Instalaciones técnicas y maquinaria	4.932.442	4.883.416
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	947.331	944.546
Equipos procesos de información	952.662	917.719
Total	6.832.436	6.745.681

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 2022 no existe déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos en opinión de los Administradores.

Al 31 de marzo de 2022 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 2021/22 y 2020/21, 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 2022 y 31 de marzo de 2021, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2021/22

	Saldo al 31/03/2021	Adiciones Dotaciones	Euros		Saldo al 31/03/2022
			Retiros	Traspasos (Nota 10 y 11)	
Coste:					
Inversiones en terrenos	13.578.776	-	-2.751.554	251.841	11.079.063
Inversiones en construcciones	11.334.993	-	-2.532.208	500.071	9.302.857
Total coste	24.913.769	-	-5.283.762	751.912	20.381.920
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-1.662.836	-217.883	486.199	-	-1.394.521
Total amortización acumulada	-1.662.836	-217.883	486.199	-	-1.394.521
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-968.668	-425.021	690.089	-	-703.599
Total deterioro	-968.668	-425.021	690.089	-	-703.599
Inversiones inmobiliarias netas	22.282.265	-642.904	-4.107.474	751.912	18.283.800

Ejercicio 2020/21

	Saldo al 31/03/2020	Adiciones Dotaciones	Euros Retiros	Traspasos (Nota 10 y 11)	Saldo al 31/03/2021
Coste:					
Inversiones en terrenos	14.917.101	-	-1.342.847	4.521	13.578.776
Inversiones en construcciones	12.657.854	-	-1.338.296	15.436	11.334.993
Total coste	27.574.956	-	-2.681.143	19.957	24.913.769
Amortización acumulada:					
Inmuebles para arrendamientos	-1.604.258	-244.582	186.004	-	-1.662.836
Total amortización acumulada	-1.604.258	-244.582	186.004	-	-1.662.836
Deterioro:					
Inmuebles para arrendamientos	-2.321.106	-418.059	1.770.497	-	-968.668
Total deterioro	-2.321.106	-418.059	1.770.497	-	-968.668
Inversiones inmobiliarias netas	23.649.591	-662.641	-724.642	19.957	22.282.265

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 se han producido los siguientes movimientos en este epígrafe del balance de la Sociedad:

- Retiros

Durante el ejercicio 2021/22 se han producido bajas o retiros por importe de 5.283.762 euros (2.681.143 euros en el ejercicio 2020/21) correspondiente principalmente a la venta de 29 viviendas con sus anejos y 3 locales comerciales en alquiler propiedad de la Sociedad. El resultado neto positivo obtenido en las mencionadas bajas ha ascendido a 161.067 euros (120.345 euros de beneficio en el ejercicio 2020/21) 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.

- **Traspasos desde y a existencias:** Asimismo, durante el ejercicio 2021/22 la Sociedad ha traspasado, desde y a existencias, diversos inmuebles con el objetivo de ser arrendados además de traspasar desde el epígrafe de terrenos 3 suelos rústicos a existencias por importe total de 30.858 euros. Asimismo, se han traspasado desde existencias a inversiones inmobiliarias 782.770 euros (19.957 euros en el ejercicio 2020/21) (Nota 11). El detalle de las promociones traspasadas parcialmente a inversiones inmobiliarias con el objeto de destinarlas al alquiler es el siguiente:

	2021/22	Euros	2020/21
Suelos rústicos	-30.858	-	-
Valdemoro R-9	-	-	19.957
Ciudad de la comunicación	257.201	-	-
Las Rozas II Fase VI	129.670	-	-
Las Rozas II Fase VII	12.391	-	-
Sor Angela VII	84.497	-	-
Valdemoro II	115.916	-	-
Carabanchel IX	105.100	-	-
Arroyo del Fresno	77.995	-	-
Total	751.912		19.957

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 2022 e información asociada a los mismos es el siguiente:

Inmueble	Unidades				m2		Euros Coste neto	% Ocupación
	Viv.	Loc.	Gar.	Tr.	s/r	b/r		
Vallecas II (Ensanche)	-	4	-	-	287	-	325.754	100%
Costada II F1, F2 Y F3 PAR-R4.	-	8	-	-	1.275	-	1.455.431	100%
Vallecas V P-1.12 D	-	2	-	-	119	-	251.116	-
Colmenar I P-RC1	-	1	-	-	139	-	161.668	100%
Vallecas Comercial II	-	16	-	-	1.158	-	2.142.975	100%
Sanchinarro VII (Pryconsa)	-	4	7	-	477	226	1.060.565	100%
Las Rosas (Vicálvaro)	-	3	-	-	305	-	373.857	100%
Valdemoro R-9	-	12	-	-	621	-	401.479	77%
Miguel Yuste	-	2	-	-	191	-	439.845	100%
Carabanchel IX P.1.8.1C	-	5	-	-	320	-	431.879	100%
Carabanchel VIII	-	7	-	-	515	-	179.211	100%
Virgen del Cortijo	-	1	-	-	1.251	-	41.109	-
Algete 1	-	1	-	-	314	-	12.288	-
Palomeras IV	-	1	-	-	67	-	22.110	-
Bravo Murillo III C/Muller)	-	1	-	-	89	-	39.157	-
Sanchinarro I	-	3	-	-	248	-	366.730	-
Carabanchel I Parcela 6.2 A	-	2	-	-	207	-	78.579	-
Las Rozas II Fase VI	-	1	-	-	150	-	129.165	100%
Las Rozas II Fase VII	-	-	1	-	-	32	12.367	-
Sor Ángela VII	-	1	-	-	191	-	84.213	100%
San Dalmacio	-	3	-	-	708	-	71.152	-
Valdemoro II M-14	-	1	-	-	170	-	115.419	100%
Arroyo del Fresno	-	3	-	-	348	-	77.300	100%
Ciudad de la Comunicación	-	3	2	-	335	25	252.485	100%
Villaverde V Parcela C	2	-	4	2	114	130	286.009	45%
Villalba II	1	2	-	1	227	6	520.687	68%
Costada III	35	3	84	35	2.429	2.577	7.317.122	53%
Parla VII	1	-	1	1	58	41	181.003	-
Villaverde VI	8	-	14	8	394	526	1.117.147	12%
Vallecas VII (6.22.2.A)	3	2	6	3	256	229	656.829	81%
Valladolid P28 POR.1 AL 4,5,6,9.	-	2	-	-	162	-	36.991	-
Palomares Del Rio (fases 1 y 2)	1	-	-	-	155	-	232.586	100%
López de Hoyos	-	-	2	-	-	80	12.617	-
Sor Ángela Bloques 7 y 8	-	-	9	-	-	566	83.426	-
Sor Ángela Bloques 1 y 5	-	-	5	-	-	58	9.206	-
Sor Ángela B-2 y B-10	-	-	1	-	-	16	7.922	-
Total	51	94	136	50	13.279	4.513	18.987.399	62%

Al 31 de marzo de 2022, la Sociedad tiene destinados a arrendamiento 13.279 m2 s/r + 4.513 m2 b/r (13.966 m2 s/r + 5.355 m2 b/r al cierre del ejercicio 2020/21), esto es, 51 viviendas, 94 locales, 136 plazas de garaje y 50 trasteros (80 viviendas, 85 locales, 155 plazas de garaje y 79 trasteros al 31 de marzo de 2021). El coste neto de amortizaciones y deterioros de las inversiones inmobiliarias asciende a 18.987.399 euros al cierre del ejercicio 2021/22 (18.283.800 euros al cierre del ejercicio 2020/21) siendo la ratio de ocupación al cierre del ejercicio actual del 62% frente al 69% del ejercicio anterior.

El cargo a la cuenta de resultados del ejercicio 2021/22 en concepto de amortización ha sido de 217.883 euros (244.582 euros en el ejercicio 2020/21), que se encuentra registrado en el epígrafe de "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de marzo de 2022.

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 2022, se ha registrado un resultado neto positivo por deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 265.069 euros (positivo de 1.352.437 euros al 31 de marzo de 2021). 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 2021/22 adjunta.

El detalle de los inmuebles que, al 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021, tienen deterioros es el siguiente:

	31/03/2022	Deterioro (Euros)	31/03/2021
Coslada III	-	-	113.127
Miguel Yuste	-	-	91.141
Vallecas Comercial II	397.269	-	-
Palomares Del Río (fases 1 y 2)	117.586	-	100.709
Parla VII	43.503	-	32.629
Vallecas V P-1.12 D	105.171	-	110.908
Villalba II	40.070	-	345.310
Villaverde V	-	-	57.202
Villaverde VI	-	-	117.642
Total	703.599		968.668

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 2022 y el 31 de marzo de 2021, de la siguiente manera:

	31/03/2022	Metros cuadrados	31/03/2021
Residencial	8.024	12.237	
Comercial	9.767	7.083	
Total metros cuadrados	17.791	19.320	

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 2022, 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 1.405.201 euros (1.236.456 euros en el ejercicio 2020/21).

Al cierre de los ejercicios anuales terminados al 31 de marzo de 2022 y al 31 de marzo de 2021, 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 2022 (tampoco en el terminado el 31 de marzo de 2021), 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 2022 y 31 de marzo de 2021, 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 Cuotas mínimas	Valor nominal (Euros)	
	31/03/2022	31/03/2021
Menos un año	1.220.866	1.136.067
Entre uno y cinco años	3.192.855	2.652.577
Total	4.413.721	3.788.644

No existen cuotas contingentes, al 31 de marzo de 2022 ni al 31 de marzo de 2021.

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 2022 y al 31 de marzo de 2021, del balance adjunto es el siguiente:

Euros				
Instrumentos Financieros a Largo Plazo				
31/03/2022				
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	97.650.497	-		97.650.497
Créditos a largo plazo	-	31.856.101		31.856.101
Valores representativos de deuda	-		4.341.363	4.341.363
Otros activos financieros	-	1.355.656		1.355.656
Total	97.650.497	33.211.757	4.341.363	135.203.617

Euros				
Instrumentos Financieros a Largo Plazo				
31/03/2021				
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	91.654.996			91.654.996
Créditos a largo plazo		7.208.085		7.208.085
Valores representativos de deuda				-
Otros activos financieros		767.235		767.235
Total	91.654.996	7.975.320		99.630.316

Ejercicio 2021/22

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 2022, es tal como sigue:

Euros				
	Saldo al 31/03/2021	Adiciones	Retiros	Saldo al 31/03/2022
Inversiones en empresas Grupo y asociadas	110.799.515	5.651.183	-	116.450.698
Créditos a terceros	7.208.085	24.648.016	-	31.856.101
Valores representativos de deuda	-	4.341.363	-	4.341.363
Otros activos financieros	767.235	614.515	-26.094	1.355.656
Deterioro participaciones empresas Grupo y asociadas	-19.144.519	-241.167	585.485	-18.800.201
Total	99.630.316	35.013.910	559.391	135.203.617

a) Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

	Saldo al 31/03/2021	Adiciones	Euros Retiros	Traspasos/ Fusiones	Saldo al 31/03/2022
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
Gestora de Solares, S.L.U.	133.292	-	-	-133.292	-
Parque Bruselas Residencial, S.L.	50.000	-	-	-	50.000
Prynergia, S.L.U.	4.855.342	3.373.873	-	-	8.229.215
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	66.646	-	-	133.292	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.	15.365.863	1.552.310	-	-	16.918.173
Inmuebles en Alquiler Resydenza, S.L.	14.850	-	-	-	14.850
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
Total empresas del Grupo	110.799.515	5.651.183	-	-	116.450.698
Fundación Pryconsa	-60.101	-	-	-	-60.101
Inmuebles en Alquiler Resydenza, S.L.	-820	-485	-	-	-1.305
Boetticher y Navarro, S.L.U.	-15.571.312	-	585.485	-	-14.985.827
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
Deterioro participaciones empresas Grupo	-19.144.519	-241.167	585.485	-	-18.800.201
Total	91.654.996	5.410.016	585.485	-	97.650.497

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

Ejercicio 2020/21

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 2021, fue tal como sigue:

	Saldo al 31/03/2020	Euros Adiciones	Retiros	Saldo al 31/03/2021
Inversiones en empresas Grupo y asociadas	117.185.562	2.670.001	-9.056.048	110.799.515
Créditos a terceros	-	7.208.085	-	7.208.085
Otros activos financieros	794.943	17.424	-45.132	767.235
Deterioro participaciones empresas Grupo y asociadas	-3.572.387	-15.572.132	-	-19.144.519
Total	114.408.118	-5.676.622	-9.101.180	99.630.316

a) Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

El movimiento de este epígrafe fue el siguiente:

	Saldo al 31/03/2020	Adiciones	Euros Retiros	Traspasos	Saldo al 31/03/2021
Fundación Pryconsa	60.101	-	-	-	60.101
Intervenciones Novo Film, A.I.E.	2.999	187.138	-	-	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
Gestora de Solares, S.L.U.	66.646	66.646	-	-	133.292
Parque Bruselas Residencial, S.L.	50.000	-	-	-	50.000
Prynergia, S.L.U.	2.439.125	2.416.217	-	-	4.855.342
Tenedora de Solares, S.L.U.	66.646	-	-66.646	-	-
Boetticher y Navarro, S.L.U.	71.079.898	-	-8.563.945	-	62.515.953
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	66.646	-	-	-	66.646
Rank Inversiones SIL, S.A.	16.769	-	-	-	16.769
Pryconsa Senior, S.L.	7.289.478	-	-	-	7.289.478
Pryconsa Ahijones, S.L.	15.365.863	-	-	-	15.365.863
Inmuebles en Alquiler Resydenza, S.L.	14.850	-	-	-	14.850
Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.	4.585.384	-	-	-	4.585.384
Isla Canela, S.A.	425.457	-	-425.457	-	-
Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.	9.583.304	-	-	-	9.583.304
Otras (*)	802	-	-	-1	801
Total empresas del Grupo	117.185.582	2.670.001	-9.056.048	-1	110.799.514
Fundación Pryconsa	-60.101	-	-	-	-60.101
Boetticher y Navarro, S.L.U.	-	-15.571.312	-	-	-15.571.312
Pryconsa Brasil Empreend. e Particip. Ltda.	-3.511.484	-	-	-	-3.511.484
Inmuebles en Alquiler Resydenza, S.L.	-	-820	-	-	-820
Otras (*)	-802	-	-	1	-801
Deterioro participaciones empresas Grupo	-3.572.387	-15.572.132	-	1	-19.144.518
Total	113.613.175	-12.902.131	-9.056.048	-	91.654.996

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

Los principales movimientos que han tenido lugar en el ejercicio 2021/22 corresponden a:

Adiciones

Prynergia, S.L.U.: Con fecha 31 de enero de 2022, se firma el anexo al compromiso adicional a las escrituras de compraventa de participaciones sociales entre Codes Capital Partners, S.L. y la Sociedad de fechas 27 de octubre y 2 de diciembre de 2016 en virtud del cual se llega a un finiquito en el pago del precio variable de la venta de las participaciones sociales de Prynergia, S.L. propiedad de la primera y que son vendidas a la Sociedad en base a la evolución del cash Flow positivo de la sociedad denominada Renovercia Solar Écija 19, S.L.U. Al haberse alcanzado el hito que devenga el precio variable, la Sociedad ha abonado a Codes Capital Partners, S.L. un importe de 3.373.873 euros que ha sido registrado como mayor coste de adquisición de la participación de la Sociedad en esta participada.

Peñachica Promociones, S.L.: Con fecha 25 de marzo de 2022, se constituye Peñachica Promociones S.L., cuyos socios son la Sociedad (50%) y CP Promotora, S.L.U. (50%). El capital social se fija en 1.450.000 euros y se divide en 14.500 participaciones sociales de 100 euros de valor nominal cada una de ellas. La Sociedad suscribe y desembolsa el valor nominal de sus 7.250 participaciones sociales por importe de 725.000 euros. El objeto social de esta nueva participación es la adquisición de suelos para su promoción residencial posterior.

Pryconsa Ahijones, S.L.: Con fecha 26 de julio de 2021, la Sociedad ha abonado las plusvalías de los suelos aportados a Pryconsa Ahijones, S.L. en el año 2019 por importe de 1.468.486 euros que se ha considerado como mayor coste de la inversión financiera. Adicionalmente, con fecha del 24 de marzo del 2022, los socios de la participada acuerdan la aportación de fondos mediante aportación de socios por un importe total de 125.000 euros. La parte atribuible a la Sociedad (67,06%) es de 83.824 euros.

Traspasos/Fusiones

Tenedora de Terrenos, S.L.U.: Con fecha 1 de septiembre de 2021, las Juntas Generales Extraordinarias y Universales (decisiones de socio único) de Gestora de Solares, S.L.U. y Tenedora de Terrenos, S.L.U.,

aprobaron, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Fusión por absorción por parte de Tenedora de Terrenos, S.L.U. (sociedad absorbente) 100% perteneciente a Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. de Gestora de Solares, S.L.U. también 100% perteneciente al mismo socio conforme al proyecto de fusión de fecha 1 de septiembre de 2021.

Con fecha 31 de octubre de 2021 se procedió a la firma de la escritura de fusión por absorción por parte de Tenedora de Terrenos, S.L.U. de Gestora de Solares, S.L.U. Dicha escritura de fusión fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de noviembre de 2021.

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

- Tenedora de Terrenos, S.L.U. absorbe a la sociedad indicada que se disuelve sin liquidación, adquiriendo todo su patrimonio por sucesión universal y subrogándose en los derechos y obligaciones de esta.
- Las dos sociedades objeto de fusión están participadas íntegramente por un Socio Único, Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A., por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52.1 de Ley 3/2009 de Modificaciones estructurales, se aplica a la fusión propuesta el mecanismo simplificado de fusión regulado en el artículo 49 de la citada Ley.
- La operación de fusión se realiza mediante la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida, Gestora de Solares, S.L.U., y el traspaso de su patrimonio en bloque con todos sus derechos y obligaciones a la absorbente, Tenedora de Terrenos, S.L.U. Se consideraron como balances de fusión los cerrados a día 31 de agosto de 2021 y formulados por el administrador único de ambas sociedades participantes el día 1 de septiembre de 2021, y que se sometieron a la aprobación del socio único de las dos sociedades que participan en la fusión, 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.
- 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, las sociedades han aplicado esta fusión el régimen fiscal referido, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la expresada Ley (régimen de neutralidad fiscal). El principio fiscal básico que impera en esta regulación es el de su neutralidad. Ello es así merced a dos técnicas:
 - o No integración en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, que grava a la sociedad absorbida, de los incrementos y disminuciones de patrimonio correspondientes a los bienes transmitidos.
 - o La sociedad absorbente debe valorar los elementos recibidos a efectos fiscales por el importe que tenían con anterioridad a la realización de la transmisión.

Deterioros

En el ejercicio anual terminado al 31 de marzo de 2022, 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 2021/22, la Sociedad ha reducido los deterioros de instrumentos de patrimonio por un importe neto de 344.318 euros como consecuencia de:

- Deterioro de instrumentos de patrimonio asociados a Triangulo Plaza de Cataluña, S.L. por importe de 240.620 euros, a Inmuebles en Alquiler Resydenza, S.L. por importe de 485 euros y a Intervenciones Novo Film, A.E.I. por importe de 62 euros.
- Reversión de deterioro de instrumentos de patrimonio asociados a Boetticher y Navarro, S.L.U. por importe de 585.485 euros.

Los principales datos de las empresas del Grupo y asociadas, al cierre del ejercicio terminado al 31 de marzo de 2022, son los siguientes:

Sociedad	Domicilio social	%	Objeto Social	Euros			Fecha Información Contable
				Capital social	Reservas y otros	Resultado ejercicio	
Intervenciones Novo Film, A.L.E. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	99,97%	Gestión y producción cinematográfica	3.000	187.138	-	31/03/2022
Fundación Pryconsa (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	100,00%	Concesión de ayudas a centros educativos	60.101	15.029	-16.686	31/12/2021
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. (**)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	100,00%	Gestión de Cooperativas	540.990	2.175.513	2.362.572	31/12/2021
Pryconsa Brasil Empreendimentos e Participações Ltda (*)	Boa Vista 186, São Paulo	99,90%	Actividades inmobiliarias	-	-	-	-
Tenedora de Terrenos, S.L.U. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	100,00%	Tenencia de valores	180.300	9.688.243	285.222	31/12/2021
Parque Bruselas Residencial S.L. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	50,00%	Promoción inmobiliaria	100.000	1.160.385	498.246	31/12/2021
Prynergia S.L.U. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	100,00%	Energías renovables	2.439.125	2.753.006	-57.945	31/12/2021
Boetticher y Navarro, S.L.U. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	100,00%	Promoción inmobiliaria	3.003.000	600.600	7.487.510	31/12/2021
Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. (**)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	11,19%	Promoción inmobiliaria	267.577.040	22.304.878	21.824.772	31/12/2021
Rank Inversiones S.L. S.A. (**)	Pº de la Habana, 74 de Madrid	0,22%	Gestión e inversión	4.908.799	4.172.820	411.309	31/12/2021
Pryconsa Senyor, S.L. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	63,92%	Arrendamiento dotacional	2.100.000	17.027.594	235.466	31/12/2021
Pryconsa Ahijones, S.L. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	67,06%	Promoción inmobiliaria	10.114.554	40.458.216	-	31/12/2021
Inmuebles en Alquiler Resydenza, S.L. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	99,00%	Holding arrendamiento Residencial	3.000	11.171	-489	31/12/2021
Triángulo Plaza de Cataluña, S.L. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	49,01%	Promoción inmobiliaria	2.660.734	3.613.340	44.292	31/12/2021
Peñachica Promociones (*)	Calle Nuriá, 36, Madrid	50%	Promoción inmobiliaria	1.450.000	-	-	31/12/2021
Intervenciones Novo Film, A.L.E. (*)	Glorieta Cuatro Caminos 6 y 7, Madrid	99,97%	Gestión y producción cinematográfica	3.000	187.138	-	31/12/2021

(*) 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 2021 (cierre contable y fiscal de la participada) ha alcanzado la cifra de 74,50 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 SIL, S.A. es también una sociedad cotizada en el BME MTF Equity. La cotización al 31 de diciembre de 2021 es de 2,88 euros por acción.

Dividendos en el ejercicio 2021/22

- Durante el ejercicio 2021/22, 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, 1.499.697 euros del resultado positivo del ejercicio 2020 después de hacer frente a las obligaciones mercantiles y estatutarias. El importe de estos dividendos correspondientes a la Sociedad por importe de 167.869 euros fue cobrado el 6 de mayo de 2021. 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 2022.

Dividendos en el ejercicio 2020/21

- Durante el ejercicio 2020/21, 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, el 98% del resultado positivo del ejercicio 2019 después de hacer frente a las obligaciones mercantiles y estatutarias. El importe de estos dividendos correspondientes a la Sociedad por importe de 1.402.177 euros fue cobrado el 7 de julio de 2020. Adicionalmente, el 29 de diciembre de 2020, el Consejo de Administración de la sociedad participada acordó la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2020 por un importe de 1,57 euros brutos por acción pagados el mismo 29 de diciembre de 2020, lo que equivalió a un importe total bruto de 7.000.000 euros que supuso un ingreso por dividendos para la Sociedad de 783.550 euros. Ambos importes que totalizan 2.185.727 euros fueron registrados en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de marzo de 2021.
- Con fecha del 29 de diciembre de 2020, la sociedad participada Parque Bruselas Residencial, S.L., participada por la Sociedad en un 50%, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta del resultado de esta del ejercicio 2020 por un importe total de 8.300.000 euros lo que supuso un ingreso en la Sociedad por importe de 4.150.000 euros. Dicho dividendo fue cobrado de inmediato por compensación de deudas y fue registrado en el epígrafe de "Ingresos financieros - Ingresos de participaciones en instrumentos de patrimonio" dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad al 31 de marzo de 2021.
- Con fecha del 11 de marzo de 2021, la sociedad participada Boetticher y Navarro, S.L.U., perteneciente al 100% a la Sociedad, acordó el reparto de un dividendo de 6.690.818 euros contra los resultados de la sociedad obtenidos en el ejercicio 2020 que se pagó inmediatamente mediante compensación del crédito que la Sociedad tenía frente a su participada, así como la distribución de un dividendo extraordinario con cargo a reservas de libre disposición por importe de 13.566.123 euros que se abonó a la Sociedad de la siguiente forma:
 - o 6.428.104 euros mediante compensación del saldo remanente del crédito que la Sociedad ostenta frente a la participada, y
 - o 7.138.020 euros que se va a ir pagando a la Sociedad en el plazo máximo de 12 meses a contar desde ese momento a medida que la participada genere caja de acuerdo con la

previsión de entrega de sus promociones inmobiliarias.

El importe total de los dividendos con origen en su participada Boetticher y Navarro, S.L.U. en el ejercicio 2020/21 fue de 20.256.941 euros. De acuerdo con el apartado 2.8. "Intereses y dividendos recibidos de activos financieros de la norma de registro y valoración (NRV) 9ª. Instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad (PGC), aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre", la Sociedad registró como ingresos por dividendos en la cuenta de resultados de la Sociedad al 31 de marzo de 2021 el importe de 11.692.996 euros equivalente a los resultados generados por la participada desde el ejercicio en el que la Sociedad recapitalizó a la participada mediante capitalización de deuda en el ejercicio 2018 (creación de la prima de asunción). El resto del importe equivalente a 8.563.945 euros fue registrado por la Sociedad contra el coste de la inversión. En este sentido, con motivo de la reducción de patrimonio experimentada por la participada, la Sociedad actualizó, como hace cada cierre de ejercicio, la prueba de deterioro de valor de sus instrumentos de patrimonio registrando una pérdida de 15.571.312 euros por deterioro de instrumentos de patrimonio al 31 de marzo de 2021 que registró en el epígrafe de "Deterioro y Resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" a dicha fecha.

- Adicionalmente la Sociedad registró otros dividendos de sociedades participadas en el ejercicio por importe de 208.725 euros procedentes de:
 - o Gestora de Solares, S.L.U. (19.551 euros)
 - o Tenedora de Terrenos, S.L.U. (21.969 euros)
 - o Prynergia, S.L.U. (151.060 euros)
 - o Pryconsa Senyor, S.L. (16.145 euros)

b) Inversiones financieras largo plazo

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021, este epígrafe se compone de:

	Euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Créditos a terceros a largo plazo	31.856.101	7.208.085
Valores representativos de deuda	4.341.363	-
Fianzas y depósitos	1.355.656	767.235
Total	37.553.120	7.975.320

Créditos a terceros a largo plazo

El saldo de 31.856.101 euros de este epígrafe del balance al 31 de marzo de 2022 se compone de:

- 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. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 158.333 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
- Con fecha 14 de enero de 2021, la Sociedad y la sociedad cooperativa "Vereda del Cañaveral Plaza, S. Coop. Mad" firmaron un préstamo hipotecario sobre las parcelas M-36 A2-1 a la 12 (12 parcelas) en la calle de Aloe vera, en el término municipal de Madrid (Cañaveral) propiedad de la cooperativa por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 220.000 euros con vencimiento el 14 de enero de 2023. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 6.064 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
- 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 162.415 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.

- Con fecha 2 de junio de 2021, la Sociedad y la sociedad cooperativa "Dehesa el Cañaveral Plaza, S. Coop. Mad" firmaron un préstamo hipotecario sobre las parcelas M-21 A1-1 a la 20 (20 parcelas) del proyecto de parcelación de la finca matriz M-21-A1 dentro del Sector UZP.2.01 "Desarrollo del este- El Cañaveral", Distrito de Vicálvaro, en el término municipal de Madrid propiedad de la cooperativa por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 370.000 euros con vencimiento el 31 de diciembre de 2023. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 6.984 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. Los intereses devengados por esta financiación a largo plazo ascienden a 69.668 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 21.875 euros que se pagarán al vencimiento del préstamo y han sido provisionados en este epígrafe.
- Con fecha 30 de diciembre de 2021, la Sociedad y Banco Santander, S.A. firmaron una escritura de Cesión de Créditos sobre tres préstamos con garantía hipotecaria que dicha entidad era titular frente a la mercantil Haras Gestión de Suelo, S.L. La garantía hipotecaria está constituida sobre dos parcelas en el término municipal de Palma de Mallorca y el precio pagado por la cesionaria a la cedente ascendió a la cantidad de 8.700.000 euros. Adicionalmente, se han registrado en esta cuenta todos los gastos asociados a este préstamo, cuya cifra asciende a 390.137 euros. Dichos préstamos están vencidos y en proceso de ejecución cuya resolución es incierta en cuanto a plazos de resolución.

Valores representativos de deuda

El 23 de diciembre de 2021 la Sociedad ha realizado 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 han desembolsado al 31 de marzo de 2022 la cantidad de 4.269.028 euros. Los costes asociados a la operación han ascendido a 708.722 euros lo que hace una inversión total de 4.977.750 euros. Al 31 de marzo de 2022, tras la valoración de la participación realizada, la Sociedad ha registrado una pérdida de 636.387 euros que ha sido registrada en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" del balance de la Sociedad al 31 de marzo de 2022.

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 en patrimonio neto	Coste	Euros		Variación	Método cálculo del VR	Nivel
		Valor razonable 23/12/2021	Valor razonable 31/03/2022			
Mirabaud GP	4.977.750	4.977.750	4.341.363	-636.387	Valor liquidativo Fondo	1
Total	4.977.750	4.977.750	4.341.363	-636.387		

Fianzas y depósitos a largo plazo

Al 31 de marzo de 2022 este apartado incluye fianzas y depósitos a largo plazo por importe de 1.355.656

euros (767.233 euros en el ejercicio 2021/20) 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 2022 y al 31 de marzo de 2021, del balance adjunto es el siguiente:

Euros 31/03/2022				
	Activos financieros a coste amortizado Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	Otros activos financieros a corto Plazo	Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	Total
Instrumentos de Patrimonio	-	-	669.808	669.808
Créditos corto plazo	16.786.265	19.676.068	-	36.462.333
Otros activos financieros	6.060.492	253.650	-	6.314.142
Total	22.846.757	19.929.718	669.808	43.446.283

Euros 31/03/2021				
	Activos financieros a coste amortizado Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	Otros activos financieros a corto Plazo	Activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	Total
Instrumentos de Patrimonio	-	-	719.625	719.625
Créditos corto plazo	7.854.183	23.162.779	-	31.016.962
Otros activos financieros	4.644.522	90	-	4.644.612
Total	12.498.705	23.162.869	719.625	36.381.199

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 2022, se ha registrado una minusvalía por importe de 70.561 euros como consecuencia de la valoración de dichas acciones a valor de mercado. Dicha disminución de valor respecto del año anterior 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 2022. El valor liquidativo de las acciones de Intesa San Paolo, S.P.A. a dicha fecha es de 649.064 euros. Durante el ejercicio 2021/22, la Sociedad ha obtenido ingresos por dividendos derivados de esta inversión por 64.610 euros (0 euros en el ejercicio 2020/21) 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 2022.
- 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 2022, se ha registrado una plusvalía por importe de 55 euros como consecuencia de la valoración de dichas acciones a valor de mercado. Dicho aumento de valor respecto a la compra 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 2022. El valor liquidativo de las acciones de Orizava Capital SIL S.A. a dicha fecha es de 20.744 euros. Durante el ejercicio 2021/22, la Sociedad no ha obtenido ingresos por dividendos derivados de esta inversión.

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 Cañaveral", 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 2021, la cooperativa ha devuelto 1.520.672 euros el 15 de septiembre, quedando por tanto un importe pendiente de 10.663.890 euros. Los intereses del ejercicio 2021/22 generados por esta financiación han sido de 3.892 euros.

- 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 Fuentes del Bosque S. Coop. de Mad., por importe conjunto de 16.352.304 euros, con garantías hipotecarias de primer rango constituidas sobre las parcelas urbanas de Madrid situadas en la Calle Imperio Argentina, parcela M-31 D, y las parcelas M-30-E-F, T-10-A y T-7-A resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector UZP.2.01 "Desarrollo del Este-El Cañaveral" sitas en la Avenida de Miguel Delibes, todas en Vicálvaro. El precio de la cesión asciende a 10.940.437 euros, que es abonado en el acto de 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 2021, la cooperativa ha devuelto 1.539.048 euros, quedando por tanto un importe pendiente de 7.294.064 euros. Los intereses del ejercicio 2021/22 generados por esta financiación han sido de 3.926 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 1.431.150 euros con vencimiento a 12 meses desde la firma de la escritura de préstamo. Dicho préstamo fue cancelado el 27 de septiembre de 2021.
- Con fecha 6 de septiembre de 2021, la Sociedad y la sociedad cooperativa "El Robledo, S. Coop" firmaron un préstamo IVA que la cooperativa adquiriera 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, por el que la primera concede a la segunda un préstamo por importe de 991.726 euros con vencimiento el 6 de septiembre de 2022. Dicho préstamo ha sido cancelado el 28 de abril de 2022. Los intereses del ejercicio 2021/22 generados por esta financiación han sido de 14.187 euros.

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 2022. La Sociedad irá recuperando estos importes en la medida en que las cooperativas a las que está financiando con ellos puedan financiar directamente en el mercado financiero su desarrollo.

El detalle del saldo es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Préstamo con garantía hipotecaria	10.663.890	12.184.562
Crédito personal	186.124	188.877
Otros	164.236	161.483
Jardín de Pelabravo S. Coop. de Mad.	11.014.249	12.534.922
Préstamo con garantía hipotecaria	7.294.064	8.833.112
Crédito personal	188.877	186.124
Otros	147.921	150.674
Fuentes del Bosque S. Coop. de Mad.	7.630.862	9.169.910
Préstamo con garantía hipotecaria	-	1.431.150
Castilla Plaza 2018, S. Coop. de Mad.	-	1.431.150
Préstamo con garantía hipotecaria	991.726	-
Robledo Plaza, S. Coop. de Mad.	991.726	-
Intereses	39.231	26.797
Total	19.676.068	23.162.779

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 2022, la Sociedad tiene registrados en depósitos a corto plazo un importe de 253.650 euros en concepto de dos depósitos relativos al concurso 33/21 del lote 1 parcela 1.5 el Rosón por importe de 205.084 euros y al concurso 33/21 del lote 2 parcela 1.6 el Rosón por importe de 48.566 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 2022 y al 31 de marzo de 2021 del balance adjunto es el siguiente (Nota 20):

	Euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Boetticher y Navarro, S.L.U.	-	3.912.129
Pryconsa Senior, S.L.	34.379	-
Fundación Pryconsa	205	679
Gestora de Solares, S.L.	-	543.371
Jardins Sotomayor Inmobiliaria E Turismo S.A.	78.237	69.837
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	-	36.093
Promoción, Gestión y Marketing Inmobiliario S.L.	5.895.977	-
Pryconsa Ahijones, S.L.	51.694	51.739
Prynergla, S.L.U.	-	28.348
Rento Tecnología del Alquiler, S.L.	-	2.326
Total	6.060.492	4.644.522

11. Existencias

Ejercicio 2021/22

El movimiento experimentado por el epígrafe "Existencias" durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022 es el siguiente:

	Saldo al 31/03/2021	Adiciones	Euros		Saldo al 31/03/2022
			Retiros	Trasposos	
Coste					
Terrenos y solares	494.672.079	59.961.446	-2.240.084	-67.565.073	484.828.368
Obra en curso ciclo largo	146.187.192	51.913.402	-	-64.374.957	133.725.637
Obra en curso ciclo corto	29.800.832	682.193	-	76.984.705	107.467.730
Edificios terminados	85.563.415	-	-81.904.895	54.203.413	57.861.933
Anticipos	13.685	15.957.495	-77.949	-	15.893.231
Total coste	756.237.203	128.514.536	-84.222.928	-751.912	799.776.899
Deterioro					
Terrenos y solares	-148.451.835	-2.220.059	4.569.249	5.489.110	-140.613.535
Obra en curso ciclo largo	-	-55.292	2.596.890	-5.489.110	-2.947.512
Obra en curso ciclo corto	-	-	-	-	-
Edificios terminados	-9.173.423	-567.283	3.173.816	-	-6.566.890
Total deterioro acumulado	-157.625.258	-2.842.634	10.339.955	-	-150.127.937
Existencias netas					
Terrenos y solares	346.220.244	57.741.387	2.329.165	-62.075.963	344.214.833
Obra en curso ciclo largo	146.187.192	51.858.110	2.596.890	-69.864.067	130.778.125
Obra en curso ciclo corto	29.800.832	682.193	-	76.984.705	107.467.730
Edificios terminados	76.389.992	-567.283	-78.731.079	54.203.413	51.295.043
Anticipos	13.685	15.957.495	-77.949	-	15.893.231
Existencias netas	598.611.945	125.671.902	-73.882.973	-751.912	649.648.962

Ejercicio 2020/21

El movimiento experimentado por el epígrafe "Existencias" durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2021 fue el siguiente:

	Saldo al 31/03/2020	Adiciones	Euros		Saldo al 31/03/2021
			Retiros	Tasas	
Coste					
Terrenos y solares	524.284.161	31.142.927	-432.675	-60.322.334	494.672.079
Obra en curso ciclo largo	60.576.588	35.180.212		50.430.391	146.187.191
Obra en curso ciclo corto	92.513.080	12.586.339		-75.298.587	29.800.832
Edificios terminados	70.074.341	-	-69.681.500	85.170.573	85.563.414
Anticipos	21.456	691.434	-699.203	-	13.687
Total coste	747.469.626	79.600.912	-70.813.378	-19.957	756.237.203
Deterioro					
Terrenos y solares	-149.171.147	-2.053.781	1.155.313	1.617.780	-148.451.835
Obra en curso ciclo largo	-738.671	-	2.356.451	-1.617.780	-
Obra en curso ciclo corto	-1.723.797	-	950.288	773.509	-
Edificios terminados	-9.059.205	-2.499.372	3.158.663	-773.509	-9.173.423
Total deterioro acumulado	-160.692.820	-4.553.153	7.620.715	-	-157.625.258
Existencias netas					
Terrenos y solares	375.113.014	29.089.146	722.638	-58.704.554	346.220.244
Obra en curso ciclo largo	59.837.917	35.180.212	2.356.451	48.812.611	146.187.192
Obra en curso ciclo corto	90.789.283	12.586.338	950.288	-74.525.078	29.800.831
Edificios terminados	61.015.136	-2.499.371	-66.522.837	84.397.064	76.389.992
Anticipos	21.456	691.434	-699.203	-	13.686
Existencias netas	586.776.806	75.047.759	-63.192.663	-19.957	598.611.945

Terrenos y solares

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022, la Sociedad ha realizado inversiones en "Terrenos y Solares" por importe de 59.961.446 euros (31.142.927 euros en el ejercicio 2020/21) 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 2021/22 por importe de 2.240.084 euros (432.675 euros en el ejercicio 2020/21) y traslados a obras en curso por importe de 67.565.073 euros (60.322.334 euros en el ejercicio 2020/21). Los principales movimientos han sido:

Adiciones

- Con fecha 28 de mayo de 2021, la Sociedad adquiere un 63% de la parcela 6.46.3, situada en la unidad de ejecución 6 del plan parcial UZP 1.03 Ensanche de Vallecas de Madrid. Posteriormente, en julio y noviembre de 2021, se adquiere un 2,67% y un 0,06% de la misma parcela. El coste total de la operación ha sido de 5.010.002 euros.
- Con fecha 22 de julio de 2021, la Sociedad adquirió a Miravico, S.A. y otros integrantes de la comunidad de bienes de la calle Cantalejo una parcela resultante R6-B4 del proyecto de reparcelación A.P.R.08.01 "Calle Cantalejo" siendo el coste total de la operación de 3.757.018 euros.
- Con fecha 12 de noviembre de 2021, la Sociedad resulta adjudicataria en subasta judicial de las participaciones indivisas que le faltaban para completar 2 parcelas, la T-3 y B-3 APR 16.03 de Isla Chamartín, siendo el coste de la operación de 12.681.470 euros.
- Con fecha 3 de diciembre de 2021, la Sociedad adquiere a Acciona Inmobiliaria, S.L.U. las parcelas VPP-6d y T-12.2 en Pozuelo Oeste "ARPO". El coste de la operación ha ascendido a 7.122.982 euros habiéndose pagado el 50% aproximadamente al contado y el resto aplazado hasta su urbanización.
- Con fecha 3 de diciembre de 2021, la Sociedad adquiere a Inmuebles y Propiedades García Imprograr S.L. la finca resultante 8.1 del solar en término municipal de Madrid, distrito de Barajas,

en la unidad de ejecución APR 21.03 Alameda de Osuna, hoy calle San Severo, 8 siendo el coste total de la operación de 3.692.324 euros.

- Con fecha 3 de diciembre de 2021, la Sociedad adquiere, en ejercicio del derecho de retracto legal de comuneros a Inversiones Tapio Corrales S.L., el 25% de la finca registral número 19673 del registro de la propiedad número 54 de Madrid, denominada Valle de los Asenjos, actualmente calle de Antonio Cabezón, 59 siendo el coste de la operación de 96.032 euros.
- Con fecha 18 de enero de 2022, la Sociedad adquiere por subasta pública 6 solares sitos en la calle Virgen de Loreto, números 10, 12, 14, 16 y 24, y calle Barberán 3, en Alcalá de Henares, Madrid siendo el coste de la operación de 22.515.675 euros.
- Adicionalmente se han incurrido en costes de urbanización por importe de 5.085.944 euros durante el ejercicio 2021/22 (6.940.153 euros en el ejercicio anterior).

Retiros

- Con fecha 23 de abril de 2021, la Sociedad vendió mediante subasta judicial un 16,54% de la finca registral número 35.701 del registro de la propiedad 55 de Madrid la parcela resultante T-7B del proyecto de compensación del programa de actuación Urbanística PAU II-4 Sanchinarro, 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 1.200.946 euros siendo el precio de la venta de la operación de 1.813.111 euros.
- Con fecha 28 de mayo de 2021, la Sociedad vendió a Alae Gestión Integral Inmobiliaria S.L. el 41,42% de la parcela T-13 B, del sector S.A.U. 1 "Montegancedo" en la calle Badajoz, 59 en Pozuelo de Alarcón, en 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 312.985 euros siendo el precio de la venta de la operación de 315.000 euros.
- Con fecha 2 de junio 2021, la Sociedad vendió a la cooperativa "Dehesa del Cañaveral Plaza, S. Coop. Mad." 21 parcelas resultantes de la parcelación efectuada en la Parcela M-21. A.1 de "El Cañaveral" en 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 726.153 euros siendo el precio de la venta de la operación de 1.411.800 euros.

Trasposos

En el ejercicio 2021/22, se han producido trasposos desde terrenos y solares por importe de 67.565.073 euros (60.322.334 euros en el ejercicio 2020/21) de acuerdo con el siguiente detalle:

- traspaso del coste de la parcela RML-2.1 El Xiabre situada en Madrid (Torrejón de Ardoz) por importe total de 6.874.962 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Torrejón, El Xiabre". Esta nueva promoción está compuesta de 158 viviendas con sus anejos cada una de ellas. Al cierre del ejercicio 2021/22 el grado de avance de la obra es de un 34% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de abril de 2024. La inversión ejecutada en el ejercicio 2021/22 ha ascendido a 1.422.055 euros. La promoción está totalmente vendida dado que se ha comercializado bajo la modalidad Built to Rent. El pasado 22 de abril de 2021, la Sociedad firmó un contrato de venta de cosa futura con Vivenio Gamma, S.L.U. para desarrollar este proyecto siendo el valor de venta de este de 35.000.000 euros de los que el 20% se cobran anticipadamente durante el periodo de construcción.
- traspaso del coste de la parcela P5 del APE 58 Ribera de Santo Domingo situada en Valladolid por importe total de 8.091.497 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Residencial Terrazas del Pisuerga". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 34 viviendas con sus anejos y 2 locales comerciales. Al cierre del ejercicio 2021/22 el grado de avance de la obra es de un 3% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de febrero de 2024. La inversión ejecutada en el ejercicio 2021/22 ha ascendido a 329.578 euros.

- traspaso del coste de las parcelas B-3 y T-3 del APR 16.03 Isla Chamartín situada en Madrid, por importe total de 19.544.010 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Residencial Sky Pryconsa". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 174 viviendas con sus anejos. Al cierre del ejercicio 2021/22 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 junio de 2025. La inversión ejecutada en el ejercicio 2021/22 ha ascendido a 265.399 euros.
- traspaso del coste de la parcela RC-2 del APE 19.01 Almacén Militar de Vicálvaro situadas en Madrid, por importe total de 4.822.476 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Residencial Vicálvaro Campus". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 65 viviendas con sus anejos y un local comercial. Al cierre del ejercicio 2021/22 el grado de avance de la obra es de un 16% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de octubre de 2023. La inversión ejecutada en el ejercicio 2021/22 ha ascendido a 1.507.601 euros.
- traspaso del coste de la parcela RC-3 del APE 19.01 Almacén Militar de Vicálvaro situadas en Madrid, por importe total de 1.654.613 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Residencial Vicálvaro Campus". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 25 viviendas con sus anejos y un local comercial. Al cierre del ejercicio 2021/22 no se ha comenzado la obra aun, estando prevista su finalización para el mes de junio de 2024. La inversión ejecutada en el ejercicio 2021/22 ha ascendido a 1.500 euros.
- traspaso del coste de la parcela situada en la calle Zamenhof 38 de Madrid, por importe total de 7.582.453 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Residencial Zamenhof". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 31 viviendas con sus anejos. Al cierre del ejercicio 2021/22 no se ha comenzado la obra aun, estando prevista su finalización para el mes de enero de 2025. La inversión ejecutada en el ejercicio 2021/22 ha ascendido a 23.718 euros.
- traspaso del coste de la parcela norte situada en el APE 11.13 Cocheras Buenavista de Carabanchel en Madrid, por importe total de 10.416.318 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Residencial Carabanchel X". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 150 viviendas con sus anejos. Al cierre del ejercicio 2021/22 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 mayo de 2024. La inversión ejecutada en el ejercicio 2021/22 ha ascendido a 2.610.025 euros.
- traspaso del coste de la parcela sur situada en el APE 11.13 Cocheras Buenavista de Carabanchel en Madrid, por importe total de 8.325.115 euros a obra en curso, como consecuencia del inicio de las obras de construcción de una nueva promoción inmobiliaria denominada "Residencial Carabanchel XI". Esta nueva promoción se desarrolla en una fase compuesta de 172 viviendas con sus anejos. Al cierre del ejercicio 2021/22 el grado de avance de la obra es de un 3% y se está ejecutando sin retrasos, estando prevista su finalización para el mes de abril de 2024. La inversión ejecutada en el ejercicio 2021/22 ha ascendido a 2.444.396 euros. La promoción está totalmente vendida dado que se ha comercializado bajo la modalidad Built to Rent. El pasado 22 de abril de 2021, la Sociedad firmó un contrato de venta de cosa futura con Vivenio Gamma, S.L.U. para desarrollar este proyecto siendo el valor de venta de este de 38.000.000 euros de los que el 20% se cobran anticipadamente durante el periodo de construcción.

Obra en curso

Al 31 de marzo de 2022 el importe de la obra en curso asciende a 241.193.367 euros (175.988.023 euros al 31 de marzo de 2021) 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 hallan en diversos grados de avance de construcción y que equivalen a la construcción de 1.579 unidades según el siguiente detalle:

	Unidades s/ rasante	Coste (euros) obra en curso	% obra
Casandra Homes	40	16.803.992	93%
Gelafe Buenavista	76	13.929.221	76%
Vicálvaro VI	106	19.841.007	59%
Mirasierra	120	56.752.763	56%
Obras Varias Pryconsa		140.747	
Obras en curso ciclo corto	342	107.467.730	
Vicálvaro Campus	65	6.330.077	16%
Terrazas del Pisuerga	34	8.421.075	3%
Torrejón El Xiabre (BTR)	158	8.297.016	34%
Carabanchel XI (BTR)	172	10.769.511	3%
Carabanchel X	150	13.026.342	5%
Vicálvaro VIII	25	1.656.113	-
Cudillero	19	285.048	-
Jardines del Henares	136	4.606.842	-
Doctor Zamenhof	31	7.606.171	-
Mahou Calderón (BTR)	273	52.918.031	3%
Sky Pryconsa	174	19.809.411	1%
Obras en curso ciclo largo	1.237	133.725.637	
Total	1.579	241.193.367	

Durante el ejercicio 2021/22 la Sociedad ha incurrido en costes de ejecución de obras en curso por importe de 52.595.595 euros (47.766.551 euros en 2020/21).

Adicionalmente, en el ejercicio 2021/22, se han producido aumentos de la obra en curso de ciclo largo por importe de 67.595.931 euros como resultado de los traspasos desde suelos de ciertas parcelas para construir mencionadas anteriormente, traspasos a obras en curso de ciclo largo a ciclo corto por importe de 131.970.888 euros, correspondiente a obras en construcción que se entregarán en el ejercicio 2022/23 produciéndose, por tanto, las bajas netas de obra en curso de ciclo largo por importe de 64.374.957 euros.

Por último, cabe mencionar que la obra en curso de ciclo corto ha aumentado en el ejercicio 2021/22 en 76.984.705 euros como resultado de los traspasos de obra en curso de ciclo largo mencionados más costes de finalización de obras del ejercicio 2021/22, así como del traspaso a producto terminado por importe de 54.986.183 euros correspondiente a obras terminadas en el ejercicio actual.

Producto terminado

No ha habido adiciones de producto terminado en el ejercicio 2021/22.

Los retiros de producto terminado del ejercicio 2020/21 corresponden principalmente al coste de las ventas realizadas en el ejercicio por parte de la Sociedad por importe de 81.904.895 euros (69.681.500 euros en el ejercicio 2020/21) correspondientes a promociones como Soto de Torrejón Fase 2 (Madrid), Mirador del Bosque Fase 3 (Madrid) y Residencial Piamonte así como restos de producto terminado en ejercicio anteriores (Nota 19.1). Las unidades sobre rasante entregadas en el ejercicio 2021/22 han sido de 284 viviendas, 9 unifamiliares, 5 locales comerciales y 11 parcelas (351 viviendas, 11 unifamiliares, 8 locales comerciales y 1 parcela en 2020/21).

Los traspasos del ejercicio 2021/22 han ascendido a 54.203.413 euros (85.170.573 euros en el ejercicio 2021/22) y se componen de los traspasos de obra en curso de ciclo corto a producto terminado por importe de 54.986.183 euros, cifra que se ve reducida por los traspasos a inversiones inmobiliarias por importe conjunto de 782.770 euros (Nota 8).

Anticipos a proveedores

Al 31 de marzo de 2022, el saldo de anticipo a proveedores del balance de la Sociedad asciende a 15.893.231 euros (13.687 euros en el ejercicio 2020/21) 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 27 de octubre de 2021, la Sociedad ha firmado un contrato de opción de compra sobre

la parcela residencial RES AL-8 del Área Galindo-Este en Barakaldo con BILBAO Ría 2000 tras la adjudicación de la parcela por parte de esta en un proceso de enajenación pública. El coste total de la operación ha ascendido a 13.372.231 euros (total coste de la enajenación más costes de esta) y se encuentra registrado en este epígrafe del balance a la espera de escriturar la misma, momento en el cual pasará a formar parte del apartado de Terrenos y Solares. A la firma del contrato de opción de compra la Sociedad ha desembolsado a BILBAO Ría 2000 la totalidad del importe de la adjudicación.

- 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 son las Fincas Registrales número 354, 352, y 23.960 del Registro de la Propiedad número 4 de Móstoles. En ese momento se desembolsa 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 2.520.359 euros.

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 2021/22 y 2020/21 es el siguiente:

Ejercicio 2021/22

	Obra en curso	Edificios terminados	Entre ciclos	Euros Traspasos a Instrumentos patrimonio	Inversiones inmobiliarias	Total
Terrenos y solares	-67.595.931	-	-	-	30.858	-67.565.073
Obra en curso ciclo largo	67.595.931	-	-131.970.888	-	-	-64.374.957
Obra en curso ciclo corto	-	-54.986.183	131.970.888	-	-	76.984.705
Edificios Terminados	-	54.986.183	-	-	-782.770	54.203.413
Total	-	-	-	-	-751.912	-751.912

Ejercicio 2020/21

	Obra en curso	Edificios terminados	Entre ciclos	Euros Traspasos a Instrumentos patrimonio	Inversiones inmobiliarias	Total
Terrenos y solares	-60.322.334	-	-	-	-	-60.322.334
Obra en curso ciclo largo	60.322.334	-	-9.891.943	-	-	50.430.391
Obra en curso ciclo corto	-	-85.190.530	9.891.943	-	-	-75.298.587
Edificios Terminados	-	85.190.530	-	-	-19.957	85.170.573
Total	-	-	-	-	-19.957	-19.957

Deterioros de existencias

Al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022, la Sociedad ha dotado provisiones por deterioro de existencias por valor de 2.842.634 euros (4.553.153 euros en 2020/21) y han revertido provisiones por valor 10.339.955 euros (7.620.715 euros en 2020/21) 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 7.497.321 euros (3.067.562 euros de reversión neta en el ejercicio 2020/21).

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de marzo de 2021, la reserva de suelo de la Sociedad correspondiente a los epígrafes de existencias es la siguiente:

	31/03/2022	31/03/2021
Residencial	1.093.325	1.097.631
Terciario	231.889	234.342
Industrial	117.406	115.280
Suelo urbanizable	1.442.621	1.447.252
Suelo no urbanizable	5.848.971	5.848.971

Las existencias descritas anteriormente se encuentran localizadas principalmente en la Comunidad de Madrid.

Al 31 de marzo de 2022, la cartera de contratación de la Sociedad (contratos privados firmados) asciende a 390.883.520 euros (141.014.970 euros al 31 de marzo de 2021). Asimismo, dentro del epígrafe "Acreedores Comerciales - Anticipos de Clientes" al 31 de marzo de 2022, se encuentra recogido el importe de las señales cobradas por importe de 951.459 euros (354.410 euros al 31 de marzo de 2021) sobre contratos a formalizar en el corto plazo que, a valor de contrato, ascienden a 26.847.558 euros (36.170.725 euros al 31 de marzo de 2021) adicionales a la cartera de contratación mencionada. En consecuencia, la cartera de contratación total (contratos privados y reservas) al 31 de marzo de 2022 asciende a 417.731.078 euros (177.185.696 euros al 31 de marzo de 2021).

La carga financiera capitalizada para las existencias en curso durante el ejercicio 2021/22 ha ascendido a 487.036 euros (1.101.210 euros en el ejercicio terminado al 31 de marzo de 2021).

Acreedores Comerciales - Anticipos de Clientes

Al 31 de marzo de 2022, el saldo de este epígrafe del balance asciende a 66.607.305 euros (31.816.727 euros al 31 de marzo de 2021). 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 los contratos de Built to Rent descritos anteriormente por importe de 20.358.750 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 está prevista para abril de 2024.
- 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 abril de 2024.
- 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.

La Sociedad no tiene contratadas ninguna línea de financiación con garantía hipotecaria asociada a las existencias ni al 31 de marzo de 2022 ni al 31 de marzo de 2021.

Otros aspectos urbanísticos

Ámbito denominado La Carrascosa

En virtud del Decreto nº 521 de 19 de enero de 2017 del Ayuntamiento de Alcobendas (exp. núm. 818/2016) la Sociedad obtuvo la Licencia de obras para la construcción de 30 viviendas unifamiliares y garaje común en la parcela A-2-a (segregada de la parcela A-2) del ámbito "La Carrascosa", sobre la que ha promovido y construido la promoción denominada comercialmente "Residencial Mirador de La Moraleja". Contra dicha Licencia de obras se interpuso un recurso contencioso-administrativo, que se tramitó ante el Juzgado de lo

Contencioso-administrativo nº 22 de Madrid, Autos de Procedimiento Ordinario 116/2017, siendo dicha Licencia el acto que se ha impugnado de forma directa, si bien, además, se impugnó de forma indirecta el Plan Especial de mejora de la ordenación pormenorizada de las parcelas A1 y A2 de la Zona Este de la Moraleja que propició el cambio de uso de la actual parcela A-2-a de terciario a residencial unifamiliar. En este procedimiento, con fecha de 9 de marzo de 2018 el Juzgado Contencioso-Administrativo nº 22 de Madrid dictó Sentencia anulando la referida licencia de obras (P.O. núm. 116/2017). Contra dicha Sentencia tanto el Ayuntamiento de Alcobendas como la Sociedad interpusieron los correspondientes recursos de apelación ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que resolvió, desestimándolos, mediante Sentencia nº 746/2018 de fecha 4 de octubre de 2018, en base a la no conformidad a Derecho del Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las parcelas A-1 y A-2 de la Zona Este de la Moraleja aprobado por el Ayuntamiento de Alcobendas el 26 de junio de 2012. Contra dicha Sentencia tanto el Ayuntamiento de Alcobendas como la Sociedad interpusieron los correspondientes recursos de casación, autonómico y estatal, ante el propio Tribunal Superior de Justicia de Madrid y el Tribunal Supremo, respectivamente.

Con fecha 4 de abril de 2019 el Tribunal Supremo dictó Providencia de inadmisión a trámite del recurso de casación estatal presentado contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 746/2018. Pese a dicha Providencia, la Sentencia de 75/2018 de 9 de marzo de 2018 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 22 de Madrid y la Sentencia nº 746/2018 de fecha 4 de octubre de 2018 Tribunal Superior de Justicia de Madrid no eran firmes, encontrándose pendiente de resolución en ese momento el recurso de casación autonómico presentado 30 de noviembre de 2018 ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, quien tuvo por preparado el mismo mediante Auto de 8 de mayo de 2019.

En consecuencia, y en atención a que las Sentencias señaladas anteriormente no eran firmes, se mantenían vigentes las condiciones urbanísticas de la parcela y la Licencia de obras referida, habiendo proseguido las obras su curso y, una vez quedaron finalizadas las mismas, se obtuvo el 31 de julio de 2019 la Licencia de Primera Ocupación, la cual quedó unida a la escritura en la que se declaró el final de obra de la promoción. Dicha Licencia de Primera Ocupación no ha sido impugnada.

Finalmente, con fecha 21 de octubre de 2019 el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó Providencia de inadmisión a trámite del recurso de casación autonómico presentado contra la misma Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid nº 746/2018, deviniendo firme la anulación del Plan Especial y de la Licencia de obras impugnada. Ello, no obstante, se ha procedido a la tramitación por el Ayuntamiento de Alcobendas del nuevo Plan Especial de Ordenación Pormenorizada que ha sido objeto de aprobación inicial el 22 de febrero de 2019.

En relación a dicho nuevo Plan Especial, se dictó Resolución de fecha 4 de julio de 2019, del Director General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se acordó hacer público el Informe Ambiental Estratégico del Plan Especial de ordenación pormenorizada de las parcelas A1 y A2 situadas en el camino Ancho de la Zona Este de La Moraleja (ámbito "La Carrascosa"), del término municipal de Alcobendas, promovido por el Ayuntamiento de Alcobendas (expediente: 10-UB2-00032.8/2019, SIA 19/032), lo cual se hizo público mediante anuncio en el BOCM de 16 de julio de 2019.

Finalmente, el pleno extraordinario del Ayuntamiento de Alcobendas, celebrado 12 de septiembre de 2019, aprobó definitivamente el nuevo Plan Especial de las Parcelas A1 y A2 de la Zona este de la Moraleja- Ámbito de la Carrascosa. Dicha aprobación ha sido objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 5 de octubre de 2019.

Esta aprobación implica la restauración de la legalidad urbanística en el ámbito al que pertenece la parcela A-2a en la que se ubica la promoción llevada a cabo por la Sociedad, dotándola del oportuno planeamiento urbanístico, en sustitución del que había sido impugnado ante los Tribunales.

La Entidad Urbanística de Conservación de la Moraleja, en cuyo ámbito se encuentra la parcela A-2-a, interpuso recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo adoptado en sesión extraordinaria por el Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas de 12 de septiembre de 2019, por el que se aprobó definitivamente el nuevo "Plan Especial de las parcelas A-1 y A-2 de la Zona Este de la Moraleja-Ámbito de La Carrascosa", que se tramita como Procedimiento Ordinario 1276/2019 ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. La Sociedad se personó en el citado recurso con fecha 22 de noviembre de 2019. Por su parte, la Comunidad de Propietarios Camino Ancho nº 13, a la que pertenecen

las viviendas de la promoción, aprobó en la Junta Extraordinaria celebrada el 16 de diciembre de 2019 personarse en citado recurso y contratar para su defensa al Despacho de Abogados Ramón Hermosilla, así como la incorporación de los representantes de la Comunidad de Propietarios en la Entidad de Conservación de la Moraleja, para la defensa de sus intereses. Dicha personación, como codemandada, de la precitada Comunidad de Propietarios se realizó con fecha 7 de enero de 2020 y ha sido admitida por el indicado Tribunal el 10 de enero siguiente.

Sin perjuicio del resultado del nuevo procedimiento judicial reseñado, el Ayuntamiento de Alcobendas ha otorgado a la Sociedad, mediante Decreto de 14 de enero de 2020, Licencia de Legalización de la construcción de 30 viviendas, garaje y piscina, realizada en la parcela A-2-a, la cual se ajusta a los parámetros urbanísticos contenidos en el nuevo Plan Especial aprobado por el Pleno municipal el día 12 de septiembre de 2019, así como, mediante Decreto de 23 de febrero de 2020, Licencia de Primera Ocupación de la Legalización de las obras citadas.

Con fecha 28 de enero de 2022, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid ha dictado la Sentencia nº 80/2022 que desestima el recurso interpuesto por la Entidad de Conservación de La Moraleja contra el Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas de 19 de septiembre de 2019 por el que se aprueba definitivamente el nuevo Plan Especial de las parcelas A-1 y A-2 de la Zona Este de La Moraleja-Ámbito de La Carrascosa, con condena en costas a la recurrente. La sentencia es firme, confirmándose así la legalidad del nuevo Plan Especial de las Parcelas A-1 y A-2 de la Zona este de la Moraleja- Ámbito de la Carrascosa.

Durante el ejercicio 2019/20, tras a obtención de la pertinente licencia de primera ocupación se escrituraron la totalidad de las viviendas que estaban vendidas en contrato privado. Al 31 de marzo de 2022 quedan sin vender 7 viviendas de la referida promoción con un coste neto en libros de 6.239.318 euros.

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 2022 y al 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Clientes	93.613	893.109
Efectos comerciales por cobrar	8.284.526	7.453.167
Clientes de dudoso cobro	277.203	412.823
	8.655.342	8.749.099
Deterioro de cuentas a cobrar	-277.203	-412.823
Total	8.378.139	8.336.276

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 2022 y al 31 de marzo de 2021, es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Deudores diversos	899.606	947.274
Deudores de dudoso cobro	649.848	682.144
	1.549.454	1.629.418
Deterioro de cuentas a cobrar	-649.848	-682.144
Total	899.606	947.274

Se registran en este epígrafe, principalmente, las cuentas por cobrar a diversas Juntas de Compensación y Cooperativas derivados de compromisos de pago generados como resultado de expropiaciones. El valor razonable no difiere significativamente del registro en libros. El saldo del deterioro de las cuentas a cobrar por importe de 649.848 euros corresponde, principalmente, al valor razonable de la cuenta por cobrar relativa a la quiebra de la Comercializadora Peninsular de Viviendas, S.L. que se encuentra totalmente

provisionada al 31 de marzo de 2022 y 2021.

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 2020	-1.078.001
Deterioro de clientes (véase Nota 19.6)	-44.251
Reversión de créditos comerciales (Nota 19.6)	27.285
Saldo al 31 de marzo de 2021	-1.094.967
Deterioro de clientes (véase Nota 19.6)	-29.050
Aplicaciones a su finalidad	155.077
Reversión de créditos comerciales (Nota 19.6)	41.889
Saldo al 31 de marzo de 2022	-927.051

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 2022 y 2021, es el siguiente:

	Euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Tesorería	32.584.543	41.045.988
Total	32.584.543	41.045.988

Al 31 de marzo de 2022 el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye, principalmente, disposiciones de cuentas corrientes sin restricciones a su disponibilidad por importe de 32.584.543 euros (41.045.988 euros en 2020/21). Dentro de este saldo, existe un importe de 25.997.410 euros, 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.

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 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 2022, 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

f) Riesgos de la pandemia COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente hasta el 21 de junio. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho, afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de los posible los impactos sobre los resultados.

Este hecho, ha provocado que la Sociedad haya tenido que firmar diferentes diferimientos o carencias en los contratos y en los pagos con los arrendatarios de los activos, cuyo efecto se ha visto compensado parcialmente con algún contrato adicional en otros activos.

Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los Administradores de la Sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que este riesgo pueda afectar de manera significativa al valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad o que la continuidad de la actividad se vea comprometida.

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 2022 y 2021, 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 2021, son las siguientes:

	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
PER 32, S.L.	3.090.442	85,61%
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	395.805	10,96%

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

- Durante el ejercicio 2021/22, PER 32 S.L. ha aumentado su participación pasando del 83,47% que tenía al 31 de marzo de 2021 al 85,61% al cierre del ejercicio 2021/22 como consecuencia de la operación de adquisición de 5.092 acciones de la Sociedad titularidad hasta ese momento de Ocaxet de Combustibles, S.L.
- Como se indica en la Nota 10, con fecha 1 de septiembre de 2021, las Juntas Generales Ordinarias y Universales (decisiones de socio único) de Gestora de Solares, S.L.U. y Tenedora de Terrenos, S.L.U., aprobaron, entre otros, la fusión por absorción por parte de Tenedora de Terrenos, S.L.U. (sociedad absorbente) 100% perteneciente a Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. de Gestora de Solares, S.L.U. también 100% perteneciente al mismo socio conforme al proyecto de fusión de fecha 1 de septiembre de 2021 lo que implicó, entre otras, el traspaso a Tenedora de Terrenos, S.L.U. del 11% de las acciones de la Sociedad en manos de Gestora de Solares, S.L.U.
- Adicionalmente, durante el ejercicio 2021/22, la Sociedad ha aprobado un plan de remuneración en especie voluntario a los empleados del Grupo. En este sentido, en el ejercicio, se han entregado a los empleados que voluntariamente han accedido al Plan de Acciones 2021 un total de 1.334 acciones que es lo que explica la reducción de la participación de Tenedora de Terrenos, S.L.U. que al cierre del ejercicio ostenta el 10,96% de participación en la Sociedad.

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.

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 2022 y 2021, 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.

Reserva voluntaria

Esta reserva es de libre disposición. Durante el ejercicio 2021/22 se ha producido un único movimiento que afecta al saldo de esta y que ha consistido en la reclasificación de 1.442.168 euros a Reservas de Capitalización del ejercicio 2020/21.

Acciones y participaciones en patrimonio propias

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2020, la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Número de acciones	Valor Nominal	Euros Precio medio de Adquisición	Coste total de adquisición
Acciones propias	66.754	6,01	117,77	7.861.835

Durante el ejercicio 2020/21, la Sociedad ofreció a sus accionistas la posibilidad de comprar dichas acciones en ejercicio de su derecho preferente de compra siendo el resultado el siguiente:

- Con fecha del 14 de mayo de 2020, la Sociedad firmó un contrato privado de compraventa con PER 32, S.L. (su accionista principal) en virtud del cual la primera vende a la segunda 66.662 acciones de dicha autocartera representativas del 1,85% de participación siendo de precio de la compraventa de 7.756.458 euros. Dicho importe se abonó de la siguiente manera:
 - o El 50%, esto es, la cantidad de 3.878.229 euros mediante transferencia bancaria el 30 de junio de 2020.
 - o El 50% restante, esto es, la cantidad de 3.878.229 euros se abona mediante transferencia bancaria el 31 de julio de 2020.

Al 31 de marzo de 2021, la totalidad del importe fue cobrado en los plazos establecidos.

- Con fecha 22 de mayo de 2020, el resto de las acciones que la Sociedad tenía en autocartera al 31 de marzo de 2020, es decir, 92 acciones fueron vendidas a uno de los accionistas minoritarios, Ocaxet de Combustibles, S.L., por un precio de 10.704 euros que el comprador pagó al contado.

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, no existen acciones propias en cartera.

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 2.733.775 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 1.302.642 euros (1.442.168 euros en el ejercicio 2020/21) a la creación de una reserva indisponible cuyo detalle, ejercicio de constitución y plazos de indisponibilidad se detallan en la Nota 18.6.

Dividendos pagados en el ejercicio 2021/22 con cargo a los resultados del ejercicio 2020/21

Durante el ejercicio 2021/22, la Sociedad ha pagado el importe de 1.952.664 euros en concepto de dividendos. Dicho importe fue abonado el 5 de octubre de 2021 y se aprobó en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 30 de septiembre de 2021.

Dividendos pagados en el ejercicio 2020/21 con cargo a los resultados del ejercicio 2019/20

Durante el ejercicio 2020/21, la Sociedad ha pagado el importe de 2.634.648 euros en concepto de dividendos. Dicho importe fue abonado el 5 de octubre de 2020 y se aprobó en la Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 30 de septiembre de 2020.

Ajustes por cambio de valor

El desglose y naturaleza de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

	31/03/2022	Euros	31/03/2021
Valoración de instrumentos financieros (Nota 10)	-477.290		-
Total	-477.290		-

16. Provisiones y contingencias

El detalle al 31 de marzo de 2022 de las provisiones a largo plazo y corto plazo del balance adjunto, así como los principales movimientos registrados, son los siguientes:

Ejercicio 2021/22

	Saldo al 31/03/2021	Dotaciones	Euros Reversiones	Aplicaciones	Saldo al 31/03/2022
Provisión responsabilidades	8.255	-	-8.255	-	-
Provisión garantías (Nota 19.6)	5.741.413	3.216.352	-	-26.200	8.931.565
Provisiones a largo plazo	5.749.668	3.216.352	-8.255	-26.200	8.931.565
Otras provisiones	41.000	-	-	-	41.000
Provisión construcción (Nota 19.6)	313.612	3.443.782	-	-1.559.645	2.197.750
Provisión impuestos	2.121.406	1.418.643	-380.469	-1.017.510	2.142.070
Provisiones a corto plazo	2.476.018	4.862.425	-380.469	-2.577.155	4.380.820
Total	8.225.686	8.078.777	-388.724	-2.603.355	13.312.385

A 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021, los epígrafes de "Otras provisiones", "Provisiones construcción" y "Provisión impuestos" se encuentran clasificados a corto plazo en el balance.

Ejercicio 2020/21

	Saldo al 31/03/2020	Dotaciones	Euros Reversiones	Aplicaciones	Saldo al 31/03/2021
Provisión responsabilidades	8.255	-	-	-	8.255
Provisión garantías (Nota 19.6)	6.034.150	-	-292.737	-	5.741.413
Provisiones a largo plazo	6.042.405	-	-292.737	-	5.749.668
Otras provisiones	40.000	41.000	-	-40.000	41.000
Provisiones construcción (Nota 19.6)	926.899	-	-613.287	-	313.612
Provisión impuestos	1.889.875	508.939	-	-277.408	2.121.406
Provisiones a corto plazo	2.856.774	549.939	-613.287	-317.408	2.476.018
Total	8.899.179	549.939	-906.024	-317.408	8.225.686

Provisión actas de Hacienda

En abril de 2013, la Agencia Tributaria comunicó a la Sociedad el inicio de actividades inspectoras sobre los siguientes impuestos:

	Ejercicios
Impuestos sobre Sociedades	2008 a 2011
Impuesto sobre el Valor Añadido	03/2009 a 12/2011
Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	03/2009 a 12/2011
Retenciones e ingresos a cuenta del capital mobiliario	03/2009 a 12/2011
Retenciones e ingresos a cuenta del capital inmobiliario	03/2009 a 12/2011

En relación con las actividades inspectoras indicadas, durante el ejercicio 2013/14 la Sociedad firmó dos actas en disconformidad:

- Acta en disconformidad de fecha 27 de febrero de 2014 y posterior acuerdo de liquidación de fecha 10 de abril de 2014 en relación con el Impuesto sobre Sociedades del periodo 2008/11. En este sentido, el acta ascendió a 3.209.444 euros de principal y 600.579 de intereses. Al cierre del ejercicio 2014/15 la Sociedad registró una provisión por la totalidad del importe del acta en el epígrafe de "Provisiones a largo plazo" del balance de situación. Al igual que en el acta anterior, la Sociedad con fecha 5 de mayo de 2014 interpuso reclamación económico-administrativa ante el TEAC y con fecha 4 de marzo de 2015 realizó un escrito de alegaciones ante el TEAC mediante el cual se solicitó que el expediente fuese declarado nulo. El 19 de enero de 2018 se recibió notificación de Resolución del TEAC de fecha 4 de diciembre de 2017 en la que estimaba parcialmente la reclamación económico-administrativa interpuesta por la Sociedad anulando en parte la liquidación y completamente la sanción (27.681 euros), tras la cual, con fecha 15 de febrero de 2018 se interpuso Recurso Contencioso Administrativo ante la Audiencia Nacional (P.O. 166/2018) contra la parte desfavorable de la liquidación confirmada por el TEAC. Con fecha 19 de octubre de 2018 se abonó la cantidad de 3.886.260 euros (intereses de demora incluidos) y el 16 de noviembre de 2018 es recuperado el Aval bancario de 3.810.023 euros. El 23 de noviembre de 2018 se formalizó la demanda. Por Diligencia de Ordenación de 10 de enero de 2018 la Sala tuvo por contestada la demanda por el Abogado del Estado y se fija la cuantía del procedimiento en 970.169 euros. La Sociedad presentó sus conclusiones el 30 de enero de 2019. Por Diligencia de Ordenación de 22 de febrero de 2019 la Sala une a los autos el escrito de conclusiones del Abogado del Estado. Se declara concluso el pleito, pendiente de señalamiento para votación y fallo cuando por turno corresponda. La Sentencia está pendiente de que se nos dé traslado desde 22 de febrero de 2019. Con fecha 12 de enero de 2022 notifican a la Sociedad la Sentencia de fecha 15 de noviembre de 2021, que estima parcialmente el recurso (solo en la parte de la regularización de la AIE), sin hacer expresa condena en costas. Dicha sentencia es firme. Con fecha 7 de marzo de 2022 se solicita el reembolso del coste de la garantía aportada que asciende a la suma de 404.824 euros más intereses.

Adicionalmente, la Sociedad recibió un expediente sancionador por parte de la Administración. El detalle es el siguiente:

- Expediente sancionador de fecha 9 de mayo de 2014 contra la sociedad participada denominada "Intervenciones Novo Film, AIE", acogida al régimen de transparencia fiscal, por el Impuesto sobre Sociedades del periodo 2009/12. El importe de este expediente asciende a 996.342 euros. Con fecha 25 de noviembre de 2014 se interpuso reclamación económico-administrativa ante el TEAC y con fechas 24 de marzo y 18 de septiembre de 2015 la Sociedad realizó alegaciones ante el TEAC solicitando que el expediente fuese declarado nulo. Con fecha 26 de septiembre de 2017 se recibió notificación de Resolución del TEAC desestimando el recurso económico administrativo y confirmando liquidación y sanción. Se interpuso recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional. El 9 de octubre de 2017, la Sociedad procedió al pago de 996.411 euros y el 22 de noviembre de 2017 se interpuso recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional (P.O. 1111/2017). Con fecha 17 de julio de 2018 se formalizó la demanda. Con fecha 29 de octubre de 2018 nos notificaron la Diligencia de Ordenación y Auto de la Audiencia Nacional, por las que la Sala resolvió que era innecesario practicar prueba, siendo suficiente el expediente administrativo y fijó la cuantía del recurso en 1.051.720 euros. Se nos da traslado de la contestación del Abogado del Estado. La Sociedad presentó sus conclusiones el 9 de noviembre de 2018. Por Diligencia de Ordenación de 24/1/19 la Sala unió a los autos el escrito de conclusiones del Abogado del Estado. Se declaró concluso el pleito, pendiente de señalamiento para votación y fallo cuando por turno corresponda. Por Auto de 4 de febrero de 2020 nos requieren determinada documentación, antes de dictar Sentencia, la cual ha sido aportada con fecha 6 de febrero de 2020. Por Providencia de 19 de febrero de 2020 la Sala tuvo por presentada la documentación dando traslado a la representación del Estado por término de 15 días, a los efectos de que alegue lo que

a su derecho convenga. Por Diligencia de Ordenación de fecha 12 de noviembre de 2020 nos dan traslado del escrito del Abogado del Estado. Se declara concluso el pleito, pendiente de señalamiento para votación y fallo cuando por turno corresponda. Con fecha 18 de octubre de 2021 nos notifican Sentencia de 22 de septiembre de 2021, que estima íntegramente el recurso, anulando la resolución impugnada y los acuerdos de liquidación y de imposición de sanción de los que trae causa e impone las costas a la Administración demandada. Dicha sentencia es firme. Con fecha 4 de enero de 2022 la Sociedad solicita la Tasación de Costas, impugnada por el Abogado del Estado y pendiente de resolver. La ejecución de Sentencia es notificada el 4 de abril de 2022 y el 6 de abril de 2022 es notificado la ordenación del pago de 1.164.197 euros que se corresponde con la Sanción de 996.411 euros más los 167.683 euros de intereses de demora, y 102 euros de intereses de demora devengados desde la fecha del Acuerdo de pago hasta la ordenación efectiva de este. Con fecha 6 de abril de 2022 nos ingresan la suma indicada de 1.164.197 euros. El impacto positivo derivado de esta Sentencia ha sido registrado en el epígrafe "Otros resultados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021/22 por importe de 2.203.847 euros (996.411 euros de sanción, 1.051.720 euros de deducciones así como 155.716 euros de imputación de socios al 30%).

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.

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 2022 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

	Euros			
	31/03/2022		31/03/2021	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Obligaciones y otros valores negociables	-	129.698.106	-	99.362.603
Deuda con Entidades de Crédito	4.337.875	11.366.614	12.498.248	30.525.657
Otros pasivos financieros	431.917	195.007	369.827	213.964
Total	4.769.792	141.259.727	12.868.075	130.102.224

Pasivos financieros a coste amortizado

Programa de Pagarés PRYCONSA 2021

Con fecha del 14 de octubre de 2021 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 2021", con un saldo vivo máximo de 150.000.000 euros y fin de vigencia el 14 de octubre de 2022.

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.
- La entidad colaboradora, 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 14 de octubre de 2021 (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 2022 de 130.300.000 euros de acuerdo con los siguientes vencimientos:

Vencimiento	Nominal
08/04/2022	11.000.000
10/05/2022	35.000.000
10/06/2022	24.900.000
18/07/2022	32.900.000
16/09/2022	11.200.000
12/12/2022	15.300.000
Total	130.300.000

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 2022 constituye una aproximación aceptable de su valor razonable.

El gasto financiero derivado de las deudas con entidades de crédito ascendió, en el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022, a 3.103.637 euros (4.044.141 euros en 2020/21) 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 2021/22

El detalle de este epígrafe, al 31 de marzo de 2022, es el siguiente:

Tipo de operación	Límite	Importe Nominal	Euros			Total
			Saldo Dispuesto	No Corriente	Corriente	
Póliza de Crédito						
Vencimiento < 1 año	237.200.000	-	753.905	-	753.905	753.905
Vencimiento > 1 año	-	-	-	-	-	-
Préstamo Bancario:						
Vencimiento < 1 año	-	8.000.000	8.000.000	-	8.000.000	8.000.000
Vencimiento > 1 año	-	6.000.000	3.468.622	1.744.685	1.723.936	3.468.621
Préstamos hipotecarios (Nota 7)	-	4.470.000	2.959.838	2.593.190	366.648	2.959.838
Intereses pendientes vencimiento	-	-	-	-	552.125	552.125
Deudas entidades crédito	237.200.000	18.470.000	15.182.364	4.337.875	11.398.614	15.734.489
Otros pasivos financieros	-	-	-	431.917	195.007	626.924
Otros pasivos financieros	-	-	-	431.917	195.007	626.924
Total	237.200.000	18.470.000	15.182.364	4.769.792	11.591.621	16.361.413

Los intereses devengados y pendientes de vencimiento, al 31 de marzo de 2022, ascienden a 552.125 euros y están recogidos dentro del epígrafe de "Deudas a corto plazo" del balance adjunto (472.029 euros en el ejercicio 2020/21).

Al cierre de los ejercicios 2021/22 y 2020/21, 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
	2022/23	2023/24	2024/25	2024/25 y siguientes	
Deudas con entidades de crédito	11.396.615	1.147.618	1.249.370	1.940.887	15.734.490
Otros pasivos financieros	195.007	25.121	6.146	400.650	626.924
Total	11.591.622	1.172.739	1.255.516	2.341.537	16.361.413

Ejercicio 2020/21

El detalle de este epígrafe, al 31 de marzo de 2021, es el siguiente:

Tipo de operación	Límite	Importe Nominal	Euros			Total
			Saldo Dispuesto	No Corriente	Corriente	
Póliza de Crédito						
Vencimiento < 1 año	259.100.000	-	9.999.543	-	9.999.543	9.999.543
Vencimiento > 1 año	-	-	6.064.833	6.064.833	-	6.064.833
Préstamo Bancario:						
Vencimiento < 1 año	-	18.000.000	18.000.000	-	18.000.000	18.000.000
Vencimiento > 1 año	-	6.000.000	5.165.380	3.473.577	1.691.803	5.165.380
Préstamos hipotecarios (Nota 7)	-	4.470.000	3.322.119	2.959.838	362.282	3.322.119
Intereses pendientes vencimiento	-	-	-	-	472.029	472.029
Deudas entidades crédito	259.100.000	28.470.000	42.552.045	12.498.248	30.525.657	43.023.905
Otros pasivos financieros	-	-	-	369.827	213.964	583.791
Otros pasivos financieros	-	-	-	369.827	213.964	583.791
Total	259.100.000	28.470.000	42.552.045	12.868.075	30.739.621	43.607.696

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			
	31/03/2022		31/03/2021	
	Deudor	Acreedor	Acreedor	Acreedor
Impuesto sobre Valor Añadido	6.774.375	2.098.730	-	1.980.342
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	256.766	-	237.685
Impuesto sobre Sociedades (Nota 18.4)	169.624	-	-	18.414
Otros	2.558.109	589.420	-	527.660
Total	9.502.108	2.944.916	-	2.764.101

La Sociedad tiene registrados en el epígrafe "Impuesto sobre el Valor Añadido" como saldo deudor un importe de 6.774.375 euros correspondientes a la devolución de IVA solicitada para los meses de diciembre de 2021 por importe de 5.064.266 euros, que ha sido cobrado el 29 de abril de 2022; y de enero de 2022 por importe de 1.710.109 euros. Por otro lado, el saldo acreedor registra un importe de 2.098.730 euros que hace referencia al resultado positivo de la liquidación de IVA de febrero por 1.447.876 euros y el saldo de IVA repercutido no devengado a cierre del ejercicio por 650.854 euros.

El saldo deudor registrado en el epígrafe "Otros" por importe de 2.558.109 euros hace referencia a (i) los rendimientos correspondientes al Impuesto soportado en el extranjero relativos a las Retenciones de Capital Mobiliario soportadas en España la cual se ha solicitado devolución por importe de 9.578 euros; y (ii) 2.548.531 euros correspondientes a la sentencia, dictada en el P.O. 1111/2017, del 18 de octubre de 2021 con resolución estimatoria tras el recurso contencioso administrativo que se interpuso ante la Audiencia Nacional en relación con el procedimiento de inspección de los años 2008, 2009, 2010 y 2011 para Intervenciones Novo Film 2006 AIE cuyo beneficio económico directo corresponde a la Sociedad por transparencia fiscal que recoge la provisión de la sanción, más intereses de demora, interpuesta por importe de 1.164.197 euros y la provisión por deducción en cuota, más intereses de demora, por producciones cinematográficas por importe 1.384.334 euros.

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 2022 y 31 de marzo de 2021 es la siguiente:

Concepto	Euros	
	2021/22	2020/21
Resultado contable antes de impuestos	16.403.584	44.912.472
Diferencias permanentes:	-1.866.050	-38.156.646
Sanciones	5.327	5.386
Donaciones	104.833	68.059
Dividendos	-	-16.051.721
Beneficios por venta de participaciones	-	-22.178.371
Efectos de la valoración contable diferente a la fiscal art. 20 LIS	-39.695	-349.618
Exención renta obtenida transmisión valores art. 21.3 LIS	-4.895.162	-45.967.747
Transmisiones societarias: aplicación del valor de mercado art.17.4 LIS	5.152.802	46.317.365
Ajuste por ingresos no tributables. Artículo 11.2 LIS	-2.203.847	-
Impuesto extranjero soportado, no deducible, doble imposición (art.31.2 LIS)	9.692	-
Diferencias temporales:	-1.511.112	7.665.853
Amortización del inmovilizado	-37.910	-37.910
Recuperación gasto financiero no deducible años anteriores	-1.040.076	-8.194.928
Deterioro de inversiones inmobiliarias	425.021	418.059
Deterioro de instrumentos patrimonio	241.167	15.572.132
Reversión deterioro de inversiones inmobiliarias	-513.829	-310.133
Reversión deterioro de instrumentos patrimonio	-585.485	-
Devolución deducción deterioro instrumentos patrimonio	-	218.633
Base imponible fiscal previa	13.026.422	14.421.679
Compensación de BInS	-3.256.605	-3.605.420
Base imponible fiscal	9.769.816	10.816.259
Reducción reserva capitalización	-1.302.642	-1.442.168
Base imponible fiscal ajustada	8.467.174	9.374.091

Las diferencias permanentes del ejercicio 2021/22 que reducen el resultado contable antes de impuestos ascienden a 1.866.050 euros y corresponden a:

- Ajuste positivo por sanciones tributarias no deducibles correspondientes al ejercicio 2021/22 por importe de 5.327 euros.
- Ajuste positivo por las donaciones realizadas en el ejercicio 2021/22 por importe de 104.833 euros.
- Ajuste negativo por 39.695 euros por la venta efectuada en el ejercicio 2018 de uno de los locales que adquirió la Sociedad por medio de la disolución de Piskaku 69 S.L. en el ejercicio 2009. De acuerdo con la sentencia 12 de enero de 2022 de la Audiencia Nacional con número de expediente 22597 se desestima el gasto imputado y se reconoce la menor plusvalía fiscal-contable de las ventas como mayor valor de las existencias para la Sociedad.
- Ajuste negativo por importe de 2.203.847 euros correspondientes resolución estimatoria de la Audiencia Nacional que se mencionaba en la nota 18.1 de la memoria por el principal de la sanción y de la deducción del coproductor. La diferencia con el importe de 2.548.531 euros anteriormente citados registrado en el epígrafe "Otros" se debe a los intereses de demora.
- Durante el ejercicio, se ha realizado la fusión de la sociedad Tenedora de Terrenos, S.L.U. (sociedad absorbente) y Gestora de Solares, S.L.U. (sociedad absorbida). Ambas sociedades tienen un único socio, la Sociedad. El único activo que tenía la sociedad absorbida era el 11% de participación en el capital social de Promociones y Construcciones PYC Pryconsa, S.A. cuyas acciones, registradas en balance por importe de 8.889.873 euros, provenían de la fusión que se realizó durante el ejercicio anterior entre Gestora de Solares S.L.U. (entidad absorbente en 2020) y Tenedora de Solares S.L.U. (entidad absorbida en 2020).

Las acciones, tenían un valor de mercado de 46.206.115 euros y generaron bajo el régimen general una plusvalía tácita tributable de 37.319.242 euros. Esta plusvalía tácita, de acuerdo con la normativa existente en la fecha de devengo del Impuesto sobre Sociedades, estuvo exenta en aplicación de lo dispuesto en el artículo 21.3 LIS.

No obstante, al producirse en el ejercicio 2021 esta nueva fusión, la sociedad absorbente traslada las acciones a su balance, cuyo valor de mercado actualizado es de 51.361.917 euros y genera una nueva plusvalía tácita por diferencia de 5.152.802 euros.

A diferencia con la exención aplicada en el ejercicio 2020 de la totalidad de la plusvalía tácita obtenida, la Ley 11/2020, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2021, introduce una nueva limitación en dicha exención recogida en el artículo 21.3 LIS, debiendo tributar por el 5% de la renta positiva obtenida procedente de la transmisión de valores representativos. En consecuencia, el impacto positivo (aumento) en la base imponible del Impuesto sobre sociedades del ejercicio 2021/22 para recoger dicha plusvalía tácita es de 257.640 euros.

Las diferencias temporarias del ejercicio 2021/22 que aumentan el resultado contable antes de impuestos ascienden a 1.511.112 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 aplicación del artículo 16 de la Ley 27/2014 del Impuesto de Sociedades sobre la limitación de la deducibilidad fiscal del gasto financiero neto por importe de 1.040.076 euros.
- Ajuste negativo como consecuencia de la reversión de deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 513.829 euros.

- Ajuste negativo como consecuencia de la reversión de deterioro de las inversiones inmobiliarias por importe de 585.485 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 425.021 euros.
- Ajuste positivo como consecuencia de la no deducibilidad de los deterioros de instrumentos de patrimonio por importe de 241.167 euros.

Al cierre del ejercicio 2021/22, la Sociedad tiene unas diferencias temporarias pendientes de imputar por importe de 18.453.000 euros (19.856.252 euros en 2020/21) 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 113.731 euros; (ii) deterioros de inversiones inmobiliarias por importe de 663.465 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 17.675.804 euros (que podrían ser deducibles ante cambios en la legislación actual o liquidación de la Sociedad).

Al 31 de marzo de 2022, la Sociedad no tiene deducciones en cuota pendientes de imputar.

Los Administradores de la Sociedad no han registrado los activos por impuesto diferido asociados a los conceptos anteriores, diferencias temporarias ni deducciones en cuota pendientes de compensar.

18.3 Impuestos diferidos

El movimiento del epígrafe de "Activos por impuesto diferido" de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2021/22

	Saldo 31/03/2021	Euros Aumentos / Disminuciones	Saldo 31/03/2022
Por impuesto diferido			
Créditos fiscales por bases imponibles negativas	1.998.708	-814.151	1.184.557
Activo financiero a VR con cambios en PN	-	159.097	159.097
Total	1.998.708	-655.054	1.343.654

Ejercicio 2020/21

	Saldo 31/03/2020	Euros Aumentos / Disminuciones	Saldo 31/03/2021
Por impuesto diferido			
Créditos fiscales por bases imponibles negativas	2.891.768	-893.060	1.998.708
Total	2.891.768	-893.060	1.998.708

Durante el ejercicio 2021/22 la Sociedad ha dado de baja activos por impuesto diferido por importe conjunto de 814.151 euros (893.060 euros en 2020/21), con cargo al epígrafe "Impuestos sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021/22 adjunta. El importe se corresponde con el 25% de las bases imponibles negativas aplicadas en el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2021/22.

Además, de acuerdo con la reorganización de los activos financieros, introducida por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, se imputa el 25% sobre el deterioro producido en la valoración del fondo de inversión gestionado y asesorado por Mirabaud.

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 periodos 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 2022, la Sociedad tiene bases imponible negativas pendientes de compensar por importe de 87.602.500 euros (90.859.105 euros en 2020/21).

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 2022 y 2021, es la siguiente:

Concepto	Euros	
	2021/22	2020/21
Resultado contable antes de impuestos	16.403.584	44.912.472
Diferencias permanentes:	-1.866.050	-38.156.846
Sanciones	5.327	5.386
Donaciones	104.833	68.059
Dividendos	-	-16.051.721
Beneficios por venta de participaciones	-	-22.178.371
Efectos de la valoración contable diferente a la fiscal art. 20 LIS	-39.695	-349.618
Exención renta obtenida transmisión valores art. 21.3 LIS	-4.895.162	-45.967.747
Transmisiones societarias: aplicación del valor de mercado art.17.4 LIS	5.152.802	46.317.365
Ajuste por ingresos no tributables	-1.943.445	-
Impuesto extranjero soportado, no deducible, doble imposición (art. 31.2 LIS)	9.692	-
Diferencias temporales:	-1.511.112	7.665.853
Amortización del inmovilizado	-37.910	-37.910
Recuperación gasto financiero no deducible años anteriores	-1.040.076	-8.194.928
Deterioro de inversiones inmobiliarias	425.021	418.059
Deterioro de instrumentos patrimonio	241.167	15.572.132
Reversión deterioro de inversiones inmobiliarias	-513.829	-310.133
Reversión deterioro de instrumentos patrimonio	-585.485	-
Devolución deducción deterioro instrumentos patrimonio	-	218.633
Base imponible fiscal previa	13.026.422	14.421.679
Compensación de BINs	-3.256.605	-3.605.420
Base imponible fiscal	9.769.816	10.816.259
Reducción reserva capitalización	-1.302.642	-1.442.168
Base imponible fiscal ajustada	8.467.174	9.374.091
Cuota íntegra ajustada (25%)	-2.116.794	-2.343.523
Deducciones	153.626	33.945
Retenciones y pagos a cuenta	2.132.792	2.291.164
Cuota a cobrar / (pagar) Nota 18.1	-169.624	-18.414
(Gasto) /Ingreso por impuesto de sociedades corriente	-1.963.167	-2.314.404
(Gasto) /Ingreso por regularización impuesto de sociedades 2019/20 y 2020/21	3.043	8.295
(Gasto) /Ingreso por compensación de créditos fiscales (Nota 18.3)	-814.151	-901.355
(Gasto) /Ingreso por impuesto de sociedades	2.774.276	-3.207.464

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 al 31/03/2022	
Impuesto sobre Sociedades	04/2018 a 03/2021
Impuesto sobre el Valor Añadido	04/2018 a 03/2021
Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas	04/2018 a 03/2021
Retenciones e ingresos a cuenta del capital mobiliario	04/2018 a 03/2021

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.

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:

Ejercicio fiscal	Reserva de capitalización art.25 LIS		Ejercicio de permanencia	Dotación pendiente
	Reserva de capitalización (Nota 15)			
2016/17	114.255		2021	-
2018/19	226.407		2023	-
2019/20	950.945		2024	-
2020/21	1.442.168		2025	-
Total	2.733.775			-

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 1.302.642 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 2022 y 31 de marzo de 2021, se han localizado de la siguiente forma:

	%	
	2021/22	2020/21
Comunidad de Madrid	89,93%	95,71%
Comunidad de Castilla y León	9,71%	2,34%
Comunidad de Andalucía	0,36%	1,95%
Total	100,00%	100,00%

Un detalle más completo de este epígrafe al 31 de marzo de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	2021/22	2020/21
Promoción	101.815.767	94.116.687
Suelo	3.539.911	918.500
Explotación de inmuebles	1.405.201	1.236.456
Construcción	14.657.271	11.238.753
Servicios y otros	4.376.361	8.761.947
Total	125.794.511	116.272.343

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 por medio de subcontratistas. Dentro de la actividad de promoción de viviendas, la Sociedad ha facturado 101.815.767 euros (94.116.687 euros en el ejercicio 2020/21).

Suelo

Con fecha 14 de marzo de 2021, la Sociedad vendió mediante subasta judicial un 16,54% de la finca registral número 35.701 del registro de la propiedad 55 de Madrid la parcela resultante T-7B del proyecto de compensación del programa de actuación Urbanística PAU II-4 Sanchinarro, 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 1.200.946 euros siendo el precio de la venta de la operación de 1.813.111 euros.

Con fecha 28 de mayo de 2021, la Sociedad vendió a Alae Gestión Integral Inmobiliaria S.L. el 41,42% de la parcela T-13 B, del sector S.A.U. 1 "Montegancedo" en la calle Badajoz, 59 en Pozuelo de Alarcón, en 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 312.985 euros siendo el precio de la venta de la operación de 315.000 euros.

Con fecha 2 de junio 2021, la Sociedad vendió a la cooperativa "Dehesa del Cañaveral Plaza, S. Coop. Mad." 21 parcelas resultantes de la parcelación efectuada en la Parcela M-21. A.1 de "El Cañaveral" en 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 726.153 euros siendo el precio de la venta de la operación de 1.411.800 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	
	2021/22	2020/21
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	1.405.201	1.236.456
Total (Nota 8)	1.405.201	1.236.456

19.3 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de marzo de 2022 y 2021, es el siguiente:

	Euros	
	2021/22	2020/21
Compra de materias primas	65.269.011	37.045.178
Variación de existencias de terrenos y solares (Nota 11)	9.843.710	29.612.082
Trabajos realizados por otras empresas	43.116.696	41.921.979
Deterioro de terrenos y solares (Nota 11)	-2.293.898	898.469
Deterioro de obra en curso (Nota 11)	-2.596.890	-3.306.740
Deterioro de existencias de producto terminado (Nota 11)	-2.606.533	-659.291
Total	110.732.096	105.511.677

19.4 Gastos de personal

El detalle de este epígrafe es como sigue:

	Euros	
	2021/22	2020/21
Sueldos, salarios y asimilados	10.389.924	9.791.462
Seguridad Social a cargo de la Empresa	2.841.489	2.594.972
Indemnizaciones	937	111.239
Otros gastos sociales	128.142	113.619
Total	13.360.492	12.611.292

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2021/22, ha sido de 239 personas (243 personas durante el ejercicio 2020/21). El desglose del número medio de personas distribuido por categorías profesionales y sexos, en los ejercicios 2021/22 y 2020/21, es el siguiente:

	2021/22				2020/21			
	Nº de Empleados	Mujeres	Hombres	Discap. >33%	Nº de Empleados	Mujeres	Hombres	Discap. >33%
Personal administración	129	54	71	4	127	53	71	3
Personal obras	110	7	102	1	116	5	110	1
Total	239	61	173	5	243	58	181	4

El desglose del número de personas distribuido por categorías profesionales y sexos, al término de los ejercicios anuales terminados el 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021 es el siguiente:

	31/03/2022				31/03/2021			
	Nº de Empleados	Mujeres	Hombres	Discap. >33%	Nº de Empleados	Mujeres	Hombres	Discap. >33%
Personal administración	132	56	72	4	129	54	72	3
Personal obras	115	7	107	1	114	6	107	1
Total	247	63	179	5	243	60	179	4

19.5 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe es como sigue:

	Euros	
	2021/22	2020/21
Gastos de arrendamiento y cánones	1.568.901	766.192
Reparaciones y conservación	2.102.720	1.763.453
Servicios de profesionales independientes	2.681.760	2.083.930
Servicios bancarios	28.156	17.566
Transporte	305.458	307.868
Primas de seguros	1.067.479	874.350
Gastos publicitarios y de representación	789.727	800.037
Suministros y comunicaciones	591.873	562.668
Otros Servicios	1.217.201	940.411
Tributos	7.358.552	4.588.267
Total	17.711.827	12.704.742

Durante el ejercicio 2021/22 y 2020/21, 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 2021/22	2020/21
Servicios de Auditoría	33.300	33.000
Otros servicios de Verificación	-	1.800
Total servicios de Auditoría y Relacionados	33.300	34.800
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	33.300	34.800

19.6 Variación de los deterioros y provisiones

El detalle de este epígrafe es como sigue:

	Euros	
	2021/22	2020/21
Dotación de provisiones	-5.100.490	-
Reversión de provisiones	-	906.024
Provisión garantías y construcción (Nota 16)	-5.100.490	906.024
Deterioro de cuentas a cobrar	-29.050	-44.251
Reversión deterioro insolvencias de tráfico	41.889	27.285
Deterioro de cuentas a cobrar (Nota 12)	12.839	-16.966
Total	-5.087.651	889.058

19.7 Gastos e Ingresos financieros

El detalle de los gastos financieros, al 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021, es el siguiente:

	Euros	
	2021/22	2020/21
Intereses de deudas con entidades de crédito (Nota 17)	3.103.637	4.044.141
Intereses de cuentas corrientes con empresas del Grupo (Nota 20)	1.975.878	2.385.656
Total	5.079.515	6.429.797

La composición del epígrafe "Ingresos financieros", al 31 de marzo de 2022 y 2021, es la siguiente:

	Euros	
	2021/22	2020/21
Ingresos de participaciones empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	167.869	18.237.448
Ingresos de inv. financieras empresas del grupo y asociadas (Nota 20)	242.068	304.450
Ingresos de participaciones de terceros	64.610	-
Ingresos de inversiones financieras a corto plazo (Nota 10)	803.421	327.909
Intereses entidades públicas	377.432	44.831
Total	1.655.400	18.914.638

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 2022, son los siguientes:

	Acreedores corto plazo	Deudores corto plazo	Créditos corto plazo	Dividendos Recibidos	Euros			Ingresos Financieros	Servicios construcción	Servicios Recibidos	Servicios prestados
					Financieros	Gastos Financieros					
Anoa Finanzas S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Boetticher y Navarro, S.L.U.	-	-	1.438.071	-	-	5.153	26.471	-	4.406.053	-	2.158.169
Club Náutico	34.958	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cogein, S.L.U.	79.796.983	-	-	-	-	968.132	-	-	10.251.219	56.886	838.644
Fundación Pryconsa	-	205	-	-	-	-	-	-	-	-	920
Gestora de Promociones Agropecuarias, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.500	-
Golf Cáceres, S.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27
Inmuebles en Alquiler Residencia S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40
Intervenciones Novo Film, A.I.E.	130.889	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25
Isla Canela, S.A.	61.317.480	-	-	-	-	815.927	-	-	-	2.210	464.017
Jardins Sotomayor Inmobiliaria E Turismo, S.A.	-	78.237	4.975.000	-	-	-	87.063	-	-	-	-
Parque Bruselas Residencial, S.L.	742.748	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.303
PER 32, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	78.781	30.489
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	-	5.895.977	10.373.194	-	-	-	132.125	-	-	201	101.401
Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.943
Propiedades Cáceresas, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	708
Pryconsa Ahijones, S.L.	-	51.694	-	-	-	-	-	-	-	-	27
Pryconsa Senyor, S.L.	-	34.379	-	-	-	34.326	-	-	-	-	249.381
Prynergia, S.L.U.	4.185.336	-	-	-	-	12.609	-260	-	-	-	102.462
Rento Tecnología del Alquiler S.L.	-	-	-	-	-	-	411	-	-	-	4.361
Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A.	13.967.785	-	-	167.869	-	40.004	-	-	-	25.814	100.781
Salorino Solar, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	463
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	4.775.598	-	-	-	-	98.728	-3.742	-	-	-	-
Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	188
Total	184.341.777	6.090.492	16.786.265	167.869	-	1.975.879	242.068	-	14.657.271	187.392	4.119.326

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 2 de enero de 2008 se firmó un contrato en el que se convenía una línea de financiación por parte de Isla Canela, S.A. a favor de la Sociedad, debido a los excedentes de tesorería de Isla Canela, S.A. El plazo de vigencia de dicho contrato se estableció en tres años inicialmente y se ha ido prorrogando a su vencimiento por periodos de tres años.
- b) Con fecha 22 de marzo de 2017, la Sociedad y Boetticher y Navarro, S.L.U. firmaron un contrato por el cual, la Sociedad se compromete a financiar a Boetticher y Navarro, S.L.U. sus necesidades financieras derivadas de su actividad habitual en condiciones de mercado. El plazo de vigencia de dicho contrato se estableció en tres años inicialmente y se ha ido prorrogando a su vencimiento por periodos de tres años.
- c) Con fecha 30 de diciembre de 2006, la Sociedad y Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. firmaron un contrato por el cual, la Sociedad se compromete a financiar a Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. sus necesidades financieras derivadas de su actividad habitual en condiciones de mercado. El plazo de vigencia de dicho contrato se estableció en tres años inicialmente y se ha ido prorrogando a su vencimiento por periodos de tres años.
- d) Con fecha 1 de enero de 2012 se firmó un contrato en el que se convenía una línea de financiación por parte de Tenedora de Terrenos, S.L.U. a favor de la Sociedad, debido a los excedentes de tesorería de Tenedora de Terrenos, S.L.U. El plazo de vigencia de dicho contrato se estableció en tres años a contar desde la fecha de firma de este, prorrogándose automáticamente por plazos iguales de tres años.
- e) Con fecha 11 de junio de 2014, la Sociedad y Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. firmaron un contrato de prestación de servicios por el que la primera presta a la segunda un servicio de gestión integral en distintas áreas de carácter administrativo principalmente y de cesión de uso de espacio. La duración del contrato es anual, renovándose tácitamente por años salvo denuncia por alguna de las partes.
- f) Con fecha 1 de julio de 2014, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firmaron un contrato de prestación de servicios por el que la primera presta a la segunda un servicio de gestión integral en distintas áreas de carácter administrativo. La duración del contrato es anual, renovándose tácitamente por años salvo denuncia por alguna de las partes.
- g) Con fecha 1 de julio de 2014, la Sociedad y Planificación Residencial y Gestión, S.A.U. firmaron un contrato de prestación de servicios por el que la primera presta a la segunda un servicio de gestión integral en distintas áreas de carácter administrativo principalmente. La duración del contrato es anual, renovándose tácitamente por años salvo denuncia por alguna de las partes.
- h) Con fecha 1 de julio de 2014, la Sociedad e Isla Canela, S.A. firmaron un contrato de arrendamiento por el que la primera arrienda a la segunda un espacio de oficinas. La duración del contrato es por cinco años, renovándose tácitamente al vencimiento de común acuerdo entre las partes.
- i) Con fecha 1 de julio de 2018, la Sociedad y Cogein, S.L.U. firmaron un contrato de financiación recíproco, por el cual ambas sociedades se comprometen a financiarse de forma bilateral con sus excedentes de tesorería, dependiendo de las necesidades financieras de cada una en cada momento. El plazo de vigencia de dicho contrato se estableció en tres años a contar desde la fecha de firma de este, prorrogándose automáticamente por plazos iguales de tres años.
- j) Con fecha 1 de enero de 2016, la Sociedad y Prynergia, S.L.U. firmaron un contrato de prestación de servicios diversos por el que la primera presta servicios de administración principalmente a la segunda entre otros.

- k) Con fecha 1 de enero de 2016 la Sociedad y Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A. firmaron un contrato por el cual, la sociedad Saint Croix Holding Immobilier, SOCIMI, S.A., siempre que tenga cubiertas las necesidades financieras propias de su actividad, se compromete con su excedente de tesorería a financiar a la Sociedad sus necesidades financieras derivadas de su actividad habitual, y ello en condiciones de mercado. El plazo de vigencia de dicho contrato se estableció en tres años inicialmente y se ha ido prorrogando a su vencimiento por periodos de tres años.
- l) Con fecha 1 de enero de 2017 se firmó el contrato de financiación bilateral, entre la Sociedad y Prynergia S.L.U. por el cual, ambas sociedades, siempre y cuando tengan cubiertas las necesidades financieras propias de su actividad, se comprometen con su excedente de tesorería a financiar una a la otra sus necesidades financieras derivadas de su actividad habitual, y ello en condiciones de mercado. La duración de este contrato es de tres años, prorrogables automáticamente por periodos iguales de 3 años, salvo renuncia expresa por alguna de las partes.
- m) 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 propiedad de su propiedad.
- n) Con fecha 31 de octubre de 2017, 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 "Ocean Homes" propiedad de Isla Canela, S.A.
- o) 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 I y II" propiedad de Isla Canela, S.A.
- p) Con fecha 26 de junio de 2017, la Sociedad y Cogein, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "El Jardín de la Reina" propiedad de Cogein, S.L.U.
- q) Con fecha 26 de junio de 2019, la Sociedad y Cogein, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Jardín de Fuentemar" propiedad de Cogein, S.L.U.
- r) Con fecha 26 de junio de 2019, la Sociedad y Cogein, S.L.U. firman un contrato, por el cual, la Sociedad presta los servicios de "gestión de la construcción" del proyecto "Mirador de la Albufera" propiedad de Cogein, S.L.U.
- s) 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.
- t) 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.
- u) Con fecha 30 de julio de 2018, 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 III" propiedad de Boetticher y Navarro, S.L.U. El vencimiento del contrato tendrá lugar a la finalización de la promoción.
- v) Con fecha 31 de octubre de 2018, la Sociedad y Boetticher y Navarro, S.L.U. firman un contrato de financiación de la promoción "Torres de Villaverde III" propiedad de Boetticher y Navarro, S.L.U.

- w) Con fecha 7 de mayo de 2021, la Sociedad y Jardins Sottomayor Inmobiliaria E Turismo S.A. han firmado un contrato de financiación por el cual, la primera, se compromete a financiar a la segunda.
- x) Con fecha 2 de enero de 2020 la Sociedad y Pryconsa Senyor, S.L. firmaron un contrato de financiación recíproco, por el cual ambas sociedades se comprometen a financiarse de forma bilateral con sus excedentes de tesorería, dependiendo de las necesidades financieras de cada una en cada momento. El contrato es prorrogable por plazos de tres años, salvo renuncia expresa de alguna de las partes.
- y) Con fecha 30 de septiembre de 2020 se firmó un contrato con Planificación Residencial y Gestión S.A.U por el cual la primera financiera la construcción de la promoción "Cuatre Carreres" Hasta un límite máximo de 19 millones. El citado contrato tiene fecha fin en marzo de 2023.
- z) 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.
- aa) 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.
- bb) 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.
- cc) 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.
- dd) 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.
- ee) Con fecha 30 de julio de 2021, la Sociedad y Planificación Residencial y Gestión S.A.U. firman un contrato de financiación de la promoción "Las Terrazas de Paula" propiedad de Planificación Residencial y Gestión S.A.U
- ff) Con fecha 30 de julio de 2021, la Sociedad y Planificación Residencial y Gestión S.A.U. firman un contrato de financiación de la promoción "Parque Central" propiedad de Planificación Residencial y Gestión S.A.U
- gg) Con fecha 30 de julio de 2021, la Sociedad y Planificación Residencial y Gestión S.A.U. firman un contrato de financiación de la promoción "Resydenza Sagunto" 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 2021, son los siguientes:

	Acreedores corto plazo	Deudores corto plazo	Créditos corto plazo	Dividendos Recibidos	Euros				Servicios construcción	Servicios Recibidos	Servicios prestados
					Gastos Financieros	Ingresos Financieros					
Anoa Finanzas S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25
Boetticher y Navarro, S.L.U.	-	3.912.129	422.061	11.692.996	38.219	203.907	-	9.744.389	166	-	1.775.678
Club Náutico	34.958	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Codes Capital Partners S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.398
Cogeln, S.L.U.	53.792.463	-	-	-	716.251	-	-	1.135.597	27.694	-	1.750.349
Fundación Pryconsa	-	679	-	-	-	-	-	-	-	-	736
Gestora de Promociones Agropecuarias, S.A.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gestora de Solares, S.L.U.	-	543.371	-	19.551	6.811	3.742	-	-	23.500	-	25
Intervenciones Novo Film, A.I.E.	132.717	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Isla Canela, S.A.	56.409.158	-	-	-	1.065.914	-	-	-	18.286	-	563.010
Jardins Sotomayor Inmobiliaria E Turlismo, S.A.	-	69.837	4.975.000	-	-	78.852	-	-	-	-	-
Parque Bruselas Residencial, S.L.	1.449.904	-	-	4.150.000	-	-	-	-	-	-	530.330
PER 32, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	38.070	-	33.636
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	-	36.093	2.207.121	-	-	22.871	-	358.767	-	-	89.059
Promoción Gestión y Marketing Inmobiliario S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	3.380	-	38.924
Propiedades Cacereñas, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25
Pryconsa Ahijones, S.L.	-	51.739	-	-	-	-22.093	-	-	-	-	-
Pryconsa Senyor, S.L.	6.073.500	-	-	16.145	130.528	-	-	-	-	-	94.648
Prynergia, S.L.U.	-	28.348	-	151.060	-	14.843	-	-	-	-	117.789
Renovercia Solar Ecija 19, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25
Renovercia Solar Ecija 20, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	151
Rento Tecnología del Alquiler S.L.	-	2.327	250.000	-	-	2.327	-	-	-	-	12.000
Saint Croix Holding Immobilier SOCIMI, S.A.	5.696.928	-	-	2.185.727	288.168	-	-	-	18.801	-	2.523.462
Salorino Solar, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	778
Tenedora de Terranos, S.L.U.	5.005.576	-	-	21.969	139.766	-	-	-	-	-	25
Triángulo Plaza de Cataluña, S.L.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134
Total	128.595.204	4.644.523	7.854.182	18.237.448	2.385.657	304.449	11.238.753	129.897	7.532.232		

21. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

La Junta General celebrada el 30 de septiembre de 2020 procedió a la aprobación de: i) la retribución variable del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2019 a 31 de marzo de 2020, 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 2020 a 31 de marzo de 2021, que se fijó en la suma de 40.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo. La determinación concreta del importe correspondiente a cada uno de los Consejeros fue efectuada por el Consejo de Administración de fecha 5 de mayo de 2021 de acuerdo con lo fijado en los Estatutos.

Asimismo, la Junta General celebrada el 30 de septiembre de 2021 procedió a la aprobación de: i) la retribución variable del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio social 1 de abril de 2020 a 31 de marzo de 2021, 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 2021 a 31 de marzo de 2022, que se fijó en la suma de 40.000 euros para dicho ejercicio a pagar a partir de la adopción del acuerdo. La determinación concreta del importe correspondiente a cada uno de los Consejeros fue efectuada por el Consejo de Administración de fecha 5 de mayo de 2022 de acuerdo con lo fijado en los Estatutos.

Durante los ejercicios 2021/22 y 2020/21, 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 2022 y al 31 de marzo de 2021 no existen anticipos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

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 2022 y 31 de marzo de 2021:

Hombres	31/03/2022		Total		31/03/2021		Total
	Mujeres				Mujeres		
4	-		4		4	-	4

La remuneración de la Alta Dirección que han desempeñado funciones asimiladas, excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) durante los ejercicios anuales terminados, el 31 de marzo de 2022 y el 31 de marzo de 2021, es como sigue a continuación:

	Remuneración laboral (Euros)	
	31/03/2022	31/03/2021
Alta dirección	223.865	219.400

22. Información sobre conflicto de intereses por parte de los Administradores

Al cierre del ejercicio 2021/22 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 2022 y 2021, 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 2022, la Sociedad ha otorgado avales bancarios y cauciones frente a terceros por importe de 84.145.250 euros (40.460.081 euros en el ejercicio 2020/21). El detalle de dichos avales y cauciones es el siguiente por tipología:

	Euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Garantía ante clientes de cantidades anticipadas (*)	47.259.031	30.670.094
Garantía para cubrir riesgos técnicos y financieros	36.886.219	9.789.987
Total	84.145.250	40.460.081

(*) Disposición adicional primera de la Ley de Ordenación de la Edificación

Adicionalmente a lo indicado, 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 Conexión Alcalá (Banco Santander) por importe 308.163 euros (avales depositados por la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz por el proyecto de urbanización). Dichas Contragarantías (3 en total) irán reduciéndose paulatinamente en la medida en que el Ayuntamiento vaya recibiendo las mismas.
- 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 Calderon" (Kutxabank) por importe de 935.358 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 (3 en total) irán reduciéndose paulatinamente en la medida en que el Ayuntamiento vaya recibiendo las mismas.

Asimismo, en el ejercicio 2021/22 la Sociedad es garante solidario de diferentes líneas de financiación de algunas sociedades participadas según el siguiente detalle:

	Vencimiento	Euros			
		31/03/2022		31/03/2021	
		Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Planificación Residencial y Gestión, S.A.U.	27/07/2022	35.000.000	34.925.803	35.000.000	31.805.561
Gestora de Solares, S.L.U.	18/02/2022	-	-	5.000.000	5.000.000
Tenedora de Terrenos, S.L.U.	01/02/2023	10.000.000	10.000.000	5.000.000	5.000.000
Renovercia Solar Écija 19 S.L.U.	21/12/2021	-	-	5.200.000	679.718
Boetticher y Navarro, S.L.U.	01/06/2037	11.050.000	5.181.844	11.050.000	-
Triangulo Plaza de Cataluña, S.L.	11/12/2035	9.500.000	4.369.140	9.500.000	1.200.000
Renovercia Solar Écija 20 S.L.U.	07/02/2023	774.381	55.531	774.381	115.908
Renovercia Solar Écija 21 S.L.U.	07/02/2023	774.381	55.531	774.381	115.908
Renovercia Solar Écija 22 S.L.U.	07/02/2023	774.381	55.531	774.381	115.908
Renovercia Solar Écija 23 S.L.U.	07/02/2023	773.081	55.438	773.081	115.713
Renovercia Solar Écija 24 S.L.U.	07/02/2023	773.081	55.438	773.081	115.713
Renovercia Solar Écija 25 S.L.U.	07/02/2023	422.695	30.312	422.695	63.268
Pryconsa Ahijones, S.L.	25/06/2023	3.353.000	3.353.000	-	-
Pryconsa Ahijones, S.L.	30/06/2023	7.376.600	1.755.387	-	-
Corchuelas Energía Solar S.L.U.	11/03/2026	2.000.000	2.000.000	-	-
Anoa Finanzas S.L.	11/03/2026	2.000.000	2.000.000	-	-
Prynergia S.L.U.	11/03/2026	5.000.000	5.000.000	-	-
Gestora de Promociones Agropecuarias S.A.U.	11/03/2026	5.000.000	5.000.000	-	-
Total		94.571.600	73.892.955	75.042.000	44.327.697

La Sociedad, al 31 de marzo de 2022, es garante solidario de ciertos avales y/u otros instrumentos de pago presentados por sociedades del Grupo PER:

- 2 avales bancarios presentados por Isla Canela, S.A. ante el Ayuntamiento de Ayamonte por importe de 1.392.329 euros
- 3 avales bancarios presentados por Triangulo Plaza de Cataluña, S.L. ante el Ayuntamiento de Málaga por importe de 350.967 euros.
- Línea de confirming de Triangulo Plaza de Cataluña, S.L. que al 31 de diciembre de 2021 está dispuesta en 718.323 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	
	31/03/2022	31/03/2021
Parque Central Valencia	-	106.253
Dehesa del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad.	34.420	34.420
Vereda del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad.	-	211.308
Monte Oesle, S. Coop. Mad.	762.166	762.166
Robledo Plaza S. Coop.	-	196.776
Castilla Plaza 2018, S. Coop.	-	352.650
Valdebebas Plaza S. Coop. Mad.	25.999	-
Peraleda Urban S. Coop.	356.201	-
Total	1.178.786	1.663.573

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	Límite	Dispuesto
Maritim Coop. V.	Préstamo hipotecario (CaixaBank)	2.981.621	1.460.517
Residencial Zorrozaurre S. Coop.	Préstamo hipotecario (Kutxabank)	17.000.000	5.958.504
Jardín de Pelabravo S. Coop.	Préstamo Hipotecario (BBVA)	41.780.000	1.402.545
Dehesa del Cañaveral Plaza S. Coop. Mad.	Préstamo hipotecario (CaixaBank)	938.684	230.606
Total		62.700.305	9.052.172

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.

Por último, hay que señalar que la Sociedad es también garante solidario ante una entidad financiera en relación con las siguientes cooperativas que se están desarrollando en El Cañaveral (Madrid) y que forman parte de las operaciones descritas en la Nota 10 (Créditos a terceros):

Fuentes de Bosque S. Coop. de Mad.:

- Cuenta de crédito por importe de 1.345.000 euros con vencimiento el 12 de diciembre de 2021 que ha sido cancelada.
- Línea de avales de cantidades a cuenta con relación a la parcela M30 EF por importe de 2.089.780 euros. Esta garantía se ha cancelado.
- Línea de avales (garantía definitiva) para el concurso ante al Ayuntamiento de Madrid para la permuta de parcelas de Berrocales a Cañaveral por importe de 430.888 euros.

Jardín de Pelabravo S. Coop. de Mad.:

- Cuenta de crédito por importe de 1.620.000 euros con vencimiento el 12 de diciembre de 2021 que ya ha sido cancelada.
- Línea de avales (garantía definitiva) para el concurso ante al Ayuntamiento de Madrid para la permuta de parcelas de Berrocales a Cañaveral por importe de 491.862 euros.

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:

	2021/22	2020/21
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	51,08	55,93
Ratio de operaciones pagadas	52,38	57,27
Ratio de operaciones pendientes de pago	43,97	43,2
	Euros	
Total pagos realizados	115.123.183	106.176.992
Total pagos pendientes	21.169.559	11.106.101

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 2019/20 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).

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 2022.

Informe de Gestión

Ejercicio anual terminado el
31 de marzo de 2022

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC PRYCONSA, S.A.

Informe de gestión del
Ejercicio anual terminado el
31 de marzo de 2022

1. Evolución de la Sociedad durante el ejercicio anual terminado el 31 de marzo de 2022

Las principales cifras al 31 de marzo de 2022 en comparación con el ejercicio anterior son las siguientes:

Cuenta de resultados	31/03/2022	Euros 31/03/2021	+ / -
Ingresos	125.794.511	116.272.343	9.522.169
Coste de ventas	-96.459.039	-81.417.174	-15.041.865
Margen bruto	29.335.473	34.855.169	-5.519.696
% s/ingresos	23,32%	29,98%	
Rdo. enajenación inversiones inmobiliarias	185.106	120.345	64.761
Costes indirectos	-3.770.414	-4.918.695	1.148.281
Margen neto	25.750.165	30.056.819	-4.306.654
% s/ingresos	20,47%	25,85%	
Gastos generales	-11.089.643	-10.436.224	-653.419
Ebitda	14.660.522	19.620.595	-4.960.073
% s/ingresos	11,65%	16,87%	
Reversión/(deterioro) y otros resultados	2.682.994	5.309.057	-2.626.063
Ebita	17.343.515	24.929.652	-7.586.137
% s/ingresos	13,79%	21,44%	
Amortización	-525.286	-524.346	-940
Resultados extraordinarios	2.269.649	58.701	2.210.948
Resultado financiero	-2.684.294	20.448.465	-23.132.759
Ebt	16.403.584	44.912.472	-28.508.888
% s/ingresos	13,04%	38,63%	
Impuesto sociedades	-2.774.276	-3.207.464	433.188
Resultado neto	13.629.308	41.705.009	-28.075.700
% s/ingresos	10,83%	35,87%	

Ingresos: Al cierre del ejercicio 2021/22, la Sociedad ha obtenido unos ingresos totales por importe de 125.794.511 euros (116.272.343 euros en 2020/21) lo que supone un aumento de 9.522.169 euros entre ejercicios. El detalle de los ingresos es el siguiente:

	Euros 2021/22	2020/21
Promoción	101.815.767	94.116.687
Suelo	3.539.911	918.500
Explotación de inmuebles	1.405.201	1.236.456
Construcción	14.657.271	11.238.753
Servicios y otros	4.376.361	8.761.947
Total	125.794.511	116.272.343

Desde un punto de vista geográfico, las ventas de los ejercicios finalizados el 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021, se han localizado de la siguiente forma:

	Euros 2021/22	2020/21
Comunidad de Madrid	89,93%	95,71%
Comunidad de Castilla y León	9,71%	2,34%
Comunidad de Andalucía	0,36%	1,95%
Total	100,00%	100,00%

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 2021/22 han ascendido a 101.815.767 euros lo que supone un aumento del 8% respecto del ejercicio anterior (94.116.687 euros). Durante el ejercicio 2021/22, la Sociedad ha entregado 284 viviendas, 9 unifamiliares, 5 locales comerciales y 11 parcelas (351 viviendas, 11 unifamiliares, 8 locales comerciales y 1 parcela en 2020/21).

Al 31 de marzo de 2022, la cartera de contratación de la Sociedad (contratos privados firmados) asciende a 390.883.520 euros (141.014.970 euros al 31 de marzo de 2021). Asimismo, dentro del epígrafe "Acreedores Comerciales - Anticipos de Clientes" al 31 de marzo de 2022, se encuentra recogido el importe de las señales cobradas por importe de 951.459 euros (354.410 euros al 31 de marzo de 2021) sobre contratos a formalizar en el corto plazo que, a valor de contrato, ascienden a 26.847.558 euros (36.170.725 euros al 31 de marzo de 2021) adicionales a la cartera de contratación mencionada. En consecuencia, la cartera de contratación total (contratos privados y reservas) al 31 de marzo de 2022 asciende a 417.731.078 euros (177.185.696 euros al 31 de marzo de 2021).

Del total de ingresos por promoción, el 75% (76.514.350 euros) corresponde a ingresos por promociones terminadas en el ejercicio 2021/22 y el resto (25.301.417 euros) a ventas de stock de producto terminado.

En este sentido, a efectos comparativos, las unidades entregadas en el ejercicio 2021/22 comparadas con el ejercicio anterior han sido:

	Unidades	
	2021/22	2020/21
Viviendas	284	351
Garajes	502	534
Trasteros	275	348
Unifamiliares	9	11
Parcelas	11	1
Locales	5	8
Total (sin garajes y trasteros)	309	371

De las 309 unidades sobre rasante entregadas durante el presente ejercicio, un 18% corresponden a stock de producto terminado en ejercicios anteriores y un 82% a las unidades provenientes de obras terminadas en el ejercicio 2021/22. El stock de producto terminado al cierre del ejercicio 2021/22 asciende a 208 unidades (sobre rasante) que supone una disminución del 45% con respecto al ejercicio 2020/21 (378 unidades) en términos de unidades así como una reducción del 32% en términos de coste bruto.

En este sentido, a efectos comparativos, las unidades en stock al cierre del ejercicio 2021/22 comparadas con las del cierre del ejercicio anterior es el siguiente:

Unidades / Euros	2021/22		2020/21	
	Unidades	Coste Bruto	Unidades	Coste Bruto
Viviendas	60	21.891.093	197	38.296.794
Garajes	931	12.969.163	1.137	15.217.342
Trasteros	61	144.910	188	439.118
Unifamiliares	9	6.677.559	18	13.277.956
Parcelas	30	3.095.877	41	4.202.434
Locales	109	13.083.331	122	14.129.771
Total (sin garajes y trasteros)	208	57.861.933	378	85.563.414
Deterioro		-6.566.890		-9.173.422
Coste Producto Terminado neto		51.295.043		76.389.992

Las promociones terminadas y entregadas en el ejercicio han sido:

- Mirador del Bosque Fase 3 (37.789.000 euros, 76 unidades)
- Soto de Torrejón Fase 2 (28.422.850 euros, 133 unidades)
- Residencial Piamonte (10.302.500 euros, 45 unidades)

Las principales ventas de stock de producto terminado en ejercicios anteriores han sido:

- Villas de la Moraleja (7.954.000 euros, 6 unidades)
- Calanda Homes (4.475.000 euros, 2 unidades)
- Residencial Somosaguas III (2.376.000 euros, 4 unidades)
- Residencial Plaza de Italia (1.955.000 euros, 3 unidades)
- Mirador del Valparaíso (1.800.600 euros, 6 unidades)
- Residencial Cañaveral II (1.395.696 euros, 7 unidades)
- Residencial Castillo de Airón (1.361.500 euros, 6 unidades)
- Residencial Ciempozuelos (1.131.305 euros, 5 unidades)

Suelos

Durante el ejercicio 2021/22 se han producido las siguientes **ventas de suelos** a terceros.

- Con fecha 23 de abril de 2021, la Sociedad vendió mediante subasta judicial un 16,54% de la finca registral número 35.701 del registro de la propiedad 55 de Madrid la parcela resultante T-7B del proyecto de compensación del programa de actuación Urbanística PAU II-4 Sanchinarro, 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 1.200.946 euros siendo el precio de la venta de la operación de 1.813.111 euros.
- Con fecha 28 de mayo de 2021, la Sociedad vendió a Alae Gestión Integral Inmobiliaria S.L. el 41,42% de la parcela T-13 B, del sector S.A.U. 1 "Montegancedo" en la calle Badajoz, 59 en Pozuelo de Alarcón, en 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 312.985 euros siendo el precio de la venta de la operación de 315.000 euros.
- Con fecha 2 de junio 2021, la Sociedad vendió a la cooperativa "Dehesa del Cañaveral Plaza, S. Coop. Mad." 21 parcelas resultantes de la parcelación efectuada en la Parcela M-21. A.1 de "El Cañaveral" en 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 726.153 euros siendo el precio de la venta de la operación de 1.411.800 euros.

Durante el ejercicio 2021/22 se han producido, las siguientes **adquisiciones de terrenos** que forman parte de las adiciones del ejercicio:

- Con fecha 28 de mayo de 2021, la Sociedad adquiere un 63% de la parcela 6.46.3, situada en la unidad de ejecución 6 del plan parcial UZP 1.03 Ensanche de Vallecas de Madrid. Posteriormente, en julio y noviembre de 2021, se adquiere un 2,67% y un 0,06% de la misma parcela. El coste total de la operación ha sido de 5.010.002 euros.
- Con fecha 22 de julio de 2021, la Sociedad adquirió a Miravico, S.A. y otros integrantes de la comunidad de bienes de la calle Cantalejo una parcela resultante R6-B4 del proyecto de reparcelación A.P.R.08.01 "Calle Cantalejo" siendo el coste total de la operación de 3.757.018 euros.
- Con fecha 12 de noviembre de 2021, la Sociedad resulta adjudicataria en subasta judicial de las participaciones indivisas que le faltaban para completar 2 parcelas, la T-3 y B-3 APR 16.03 de Isla Chamartín, siendo el coste de la operación de 12.681.470 euros.
- Con fecha 3 de diciembre de 2021, la Sociedad adquiere a Acciona Inmobiliaria, S.L.U. las parcelas VPP-6d y T-12.2 en Pozuelo Oeste "ARPO". El coste de la operación ha ascendido a 7.122.982 euros habiéndose pagado el 50% aproximadamente al contado y el resto aplazado hasta su urbanización.
- Con fecha 3 de diciembre de 2021, la Sociedad adquiere a Inmuebles y Propiedades García Improgar S.L. la finca resultante 8.1 del solar en término municipal de Madrid, distrito de Barajas, en la unidad de ejecución APR 21.03 Alameda de Osuna, hoy calle San Severo, 8 siendo el coste total de la operación de 3.692.324 euros.

- Con fecha 3 de diciembre de 2021, la Sociedad adquiere el derecho de retracto legal de comuneros a Inversiones Tapio Corrales S.L., el 25% de la finca registral número 19673 del registro de la propiedad número 54 de Madrid, denominada Valle de los Asenjos, actualmente calle de Antonio Cabezón, 59 siendo el coste de la operación de 96.032 euros.
- Con fecha 18 de enero de 2022, la Sociedad adquiere por subasta pública 6 solares sitos en la calle Virgen de Loreto, números 10, 12, 14, 16 y 24, y calle Barberán 3, en Alcala de Henares, Madrid siendo el coste de la operación de 22.515.675 euros.

Adicionalmente se han incurrido en costes de urbanización por importe de 5.085.944 euros durante el ejercicio 2021/22 (6.940.153 euros en el ejercicio anterior).

Adicionalmente a estas operaciones de inversión directa, durante el ejercicio 2021/22 se han realizado las siguientes operaciones que se encuentran registradas en el apartado de anticipos a proveedores de suelo:

- Con fecha 27 de octubre de 2021, la Sociedad ha firmado un contrato de opción de compra sobre la parcela residencial RES AL-8 del Área Galindo-Este en Barakaldo con BILBAO Ría 2000 tras la adjudicación de la parcela por parte de esta en un proceso de enajenación pública. El coste total de la operación ha ascendido a 13.372.231 euros (total coste de la enajenación más costes de esta) y se encuentra registrado en este epígrafe del balance a la espera de escriturar la misma, momento en el cual pasará a formar parte del apartado de Terrenos y Solares. A la firma del contrato de opción de compra la Sociedad ha desembolsado a BILBAO Ría 2000 la totalidad del importe de la adjudicación.
- 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 son las Fincas Registrales número 354, 352, y 23.960 del Registro de la Propiedad número 4 de Móstoles. En ese momento se desembolsa 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 2.520.359 euros.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de marzo de 2021, la reserva de suelo de la Sociedad es la siguiente:

	Metros cuadrados	
	31/03/2022	31/03/2021
Residencial	1.093.325	1.097.631
Terciario	231.889	234.342
Industrial	117.406	115.280
Suelo urbanizable	1.442.621	1.447.252
Suelo no urbanizable	5.848.971	5.848.971

Explotación de inmuebles

Los ingresos del ejercicio 2021/22 por arrendamiento de inmuebles han ascendido a 1.405.201 euros frente a los 1.236.456 euros del ejercicio 2020/21. Al 31 de marzo de 2022, la Sociedad tiene destinados a arrendamiento 13.279 m² s/r + 4.513 m² b/r (13.966 m² s/r + 5.355 m² b/r al cierre del ejercicio 2020/21), esto es, 51 viviendas, 94 locales, 136 plazas de garaje y 50 trasteros (80 viviendas, 85 locales, 155 plazas de garaje y 79 trasteros al 31 de marzo de 2021). El coste neto de amortizaciones y deterioros de las inversiones inmobiliarias asciende a 18.987.399 euros al cierre del ejercicio 2021/22 (18.283.800 euros al cierre del ejercicio 2020/21) siendo la ratio de ocupación al cierre del ejercicio actual del 62% frente al 69% del ejercicio anterior.

El detalle de los ingresos de arrendamiento es el siguiente:

	Euros	
	2021/22	2020/21
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	1.405.201	1.236.456
Total	1.405.201	1.236.456

El detalle de los inmuebles que componen este epígrafe del balance de la Sociedad al 31 de marzo de 2022 e información asociada a los mismos es el siguiente:

Inmueble	Unidades				m2		Euros Coste neto	% Ocupación
	Viv.	Loc.	Gar.	Tr.	s/r	b/r		
Vallecas II (Ensanche)	-	4	-	-	287	-	325.754	100%
Coslada II F1, F2 Y F3 PAR-R4,	-	8	-	-	1.275	-	1.455.431	100%
Vallecas V P-1.12 D	-	2	-	-	119	-	251.116	-
Colmenar I P-RC1	-	1	-	-	139	-	161.668	100%
Vallecas Comercial II	-	16	-	-	1.158	-	2.142.975	100%
Sanchinarro VII (Pryconsa)	-	4	7	-	477	226	1.060.565	100%
Las Rosas (Vicálvaro)	-	3	-	-	305	-	373.857	100%
Valdemoro R-9	-	12	-	-	621	-	401.479	77%
Miguel Yuste	-	2	-	-	191	-	439.845	100%
Carabanchel IX P 1.8.1C	-	5	-	-	320	-	431.879	100%
Carabanchel VIII	-	7	-	-	515	-	179.211	100%
Virgen del Cortijo	-	1	-	-	1.251	-	41.109	-
Algete 1	-	1	-	-	314	-	12.288	-
Palomeras IV	-	1	-	-	67	-	22.110	-
Bravo Murillo III C/Muller)	-	1	-	-	89	-	39.157	-
Sanchinarro I	-	3	-	-	248	-	366.730	-
Carabanchel I Parcela 6.2.A	-	2	-	-	207	-	78.579	-
Las Rozas II Fase VI	-	1	-	-	150	-	129.165	100%
Las Rozas II Fase VII	-	-	1	-	-	32	12.367	-
Sor Ángela VII	-	1	-	-	191	-	84.213	100%
San Dalmacio	-	3	-	-	708	-	71.152	-
Valdemoro II M-14	-	1	-	-	170	-	115.419	100%
Arroyo del Fresno	-	3	-	-	348	-	77.300	100%
Ciudad de la Comunicación	-	3	2	-	335	25	252.485	100%
Villaverde V Parcela C	2	-	4	2	114	130	286.009	45%
Villalba II	1	2	-	1	227	6	520.687	68%
Coslada III	35	3	84	35	2.429	2.577	7.317.122	53%
Parla VII	1	-	1	1	58	41	181.003	-
Villaverde VI	8	-	14	8	394	526	1.117.147	12%
Vallecas VII (6.22.2.A)	3	2	6	3	256	229	656.829	81%
Valladolid P28 POR.1 AL 4,5,6,9,	-	2	-	-	162	-	36.991	-
Palomares Del Río (fases 1 y 2)	1	-	-	-	155	-	232.586	100%
López de Hoyos	-	-	2	-	-	80	12.617	-
Sor Ángela Bloques 7 y 8	-	-	9	-	-	566	83.426	-
Sor Ángela Bloques 1 y 5	-	-	5	-	-	58	9.206	-
Sor Ángela B-2 y B-10	-	-	1	-	-	16	7.922	-
Total	51	94	136	50	13.279	4.513	18.987.399	62%

Construcción

Los ingresos derivados de la construcción para terceros en el ejercicio 2021/22 han ascendido a 14.657.271 euros (11.238.753 euros en el ejercicio 2020/21). Los ingresos del ejercicio 2021/22 se han generado principalmente por los siguientes proyectos:

	Euros	
	31/03/2022	31/03/2021
Parque Río Residencial (Cogein, S.L.U.)	-	1.135.597
Torres Villaverde III (Boetticher y Navarro, S.L.U.)	1.270.063	6.641.466
Residencial Méndez Alvaro (Boetticher y Navarro, S.L.U.)	-	3.102.923
Torres Villaverde IV (Boetticher y Navarro, S.L.U.)	1.565.289	-
Obra Parcela 6.46 BIR (Cogein, S.L.U.)	10.251.219	-
Obra Parcela R-1.1 y 1.3 BIR (Boetticher y Navarro, S.L.U.)	1.570.700	-
Otras	-	358.767
Total	14.657.271	11.238.753

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 2021/22, la Sociedad ha obtenido ingresos por importe de 4.376.361 euros (8.761.947 euros en el ejercicio 2020/21).

Al cierre del ejercicio 2021/22, el **Margen bruto** de la Sociedad es positivo y asciende a 29.335.473 euros (34.855.169 euros en 2020/21), esto es un 23% de los ingresos en comparación con el 30% del ejercicio anterior.

Durante el ejercicio 2021/22, la Sociedad ha procedido a la venta de determinados inmuebles en arrendamiento que han supuesto un resultado bruto positivo de 185.106 euros (120.345 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 2021/22, el **Margen neto** de la Sociedad es positivo y asciende a 25.750.165 euros (30.056.819 euros en 2020/21), esto es un 20% de los ingresos en comparación con el 26% del ejercicio anterior.

Al cierre del ejercicio 2021/22, el **Ebitda** de la Sociedad es positivo y asciende a 14.660.522 euros (19.620.595 euros en 2020/21), esto es, un 12% de los ingresos en comparación con el 17% del ejercicio anterior.

Reversión/(deterioro) y otros resultados: La Sociedad ha registrado en 2021/22 reversiones y deterioros de valor de sus activos y otros resultados por importe neto positivo de 2.682.994 euros (5.309.057 euros en 2020/2021). El detalle es el siguiente:

	Euros	
	2021/22	2020/21
Reversión/(deterioro) de:		
Terrenos	2.238.606	-898.468
Obra en curso	2.652.182	3.306.739
Producto terminado	2.606.533	659.291
Deudas comerciales	12.839	-16.966
Garantías y responsabilidades	-5.092.235	906.023
Inversiones inmobiliarias	265.069	1.352.438
Total	2.682.994	5.309.057

Al cierre del ejercicio 2020/21, el **Ebita** de la Sociedad es positivo y asciende a 17.343.515 euros (24.929.652 euros en 2020/21), esto es, un 14% de los ingresos en comparación con el 21% del ejercicio anterior.

Amortizaciones: Al 31 de marzo de 2022, el gasto por amortización de las inversiones intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias ha ascendido a 525.286 (524.346 euros en 2020/21).

Resultados extraordinarios: Al 31 de marzo de 2022, los resultados extraordinarios son positivos en 2.269.649 euros (58.701 euros en 2020/21).

Resultado financiero: El resultado financiero del ejercicio 2021/22 ha sido negativo en 2.684.294 euros frente a los 20.448.465 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 2022, la Sociedad ha obtenido un resultado neto positivo de 13.629.308 euros (41.705.009 euros en el ejercicio 2020/21).

2. Adquisición de acciones propias

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de marzo de 2020, la Sociedad tenía en su poder acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Número de acciones	Valor Nominal	Euros Precio medio de Adquisición	Coste total de adquisición
Acciones propias	66.754	6,01	117,77	7.861.835

Durante el ejercicio 2020/21, la Sociedad ofreció a sus accionistas la posibilidad de comprar dichas acciones en ejercicio de su derecho preferente de compra siendo el resultado el siguiente:

- Con fecha del 14 de mayo de 2020, la Sociedad firmó un contrato privado de compraventa con

PER 32, S.L. (su accionista principal) en virtud del cual la primera vende a la segunda 66.662 acciones de dicha autocartera representativas del 1,85% de participación siendo de precio de la compraventa de 7.756.458 euros. Dicho importe se abonó de la siguiente manera:

- El 50%, esto es, la cantidad de 3.878.229 euros mediante transferencia bancaria el 30 de junio de 2020.
- El 50% restante, esto es, la cantidad de 3.878.229 euros se abona mediante transferencia bancaria el 31 de julio de 2020.

Al 31 de marzo de 2021, la totalidad del importe fue cobrado en los plazos establecidos.

- Con fecha 22 de mayo de 2020, el resto de las acciones que la Sociedad tenía en autocartera al 31 de marzo de 2020, es decir, 92 acciones fueron vendidas a uno de los accionistas minoritarios, Ocaxet de Combustibles, S.L., por un precio de 10.704 euros que el comprador pagó al contado.

Al 31 de marzo de 2022 y 2021, no existen acciones propias en cartera.

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 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:

g) 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.

h) 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.

i) Riesgo de tipo de cambio

Al 31 de marzo de 2022, 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.

j) 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.

k) 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

l) Riesgos de la pandemia COVID-19

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su expansión global, motivó un brote vírico calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el 11 de marzo de 2020. Debido a la pandemia consecuencia de la COVID-19 el Gobierno decretó el Estado de Alarma el día 15 de marzo que permaneció vigente hasta el 21 de junio. Adicionalmente, y hasta la actualidad, se han decretado diferentes restricciones de movilidad dentro del ámbito nacional. Este hecho, afecta significativamente a la actividad económica a nivel mundial y, como resultado, a las operaciones y resultados financieros de la Sociedad. La Sociedad, puso en funcionamiento un plan de contingencia para paliar en la medida de los posible los impactos sobre los resultados.

Este hecho, ha provocado que la Sociedad haya tenido que firmar diferentes diferimientos o carencias en los contratos y en los pagos con los arrendatarios de los activos, cuyo efecto se ha visto compensado parcialmente con algún contrato adicional en otros activos.

Sin perjuicio de lo anterior, este hecho ha sido evaluado por los Administradores de la Sociedad y consideran que no se prevé ningún escenario en el que este riesgo pueda afectar de manera significativa al valor de los activos inmobiliarios de la Sociedad o que la continuidad de la actividad se vea comprometida.

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 2022

Dada la actividad de la Sociedad, el Órgano de Administración de esta considera que en el año 2022/23 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 2021/22 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:

	2021/22	2020/21
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	51,74	55,93
Ratio de operaciones pagadas	52,38	57,27
Ratio de operaciones pendientes de pago	47,34	43,20
	Euros	
Total pagos realizados	115.123.183	106.176.992
Total pagos pendientes	16.889.230	11.106.101

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 2019/20 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).

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 2022.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

La formulación de las presentes cuentas anuales ha sido realizada por los Administradores de la Sociedad, el 31 de mayo de 2022 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, 31 de mayo de 2022.

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